

最近の判例から (15)

建物管理義務を果たさなかったことを理由とする賃借人の賃貸人に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平22・1・20 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

隣室の騒音・貸室に汚れがあるなど、多くの問題があったにもかかわらず、対処せず管理全般を怠ったことは建物賃貸人の債務不履行であるとして、建物賃借人が損害賠償等を求めた事案において、建物賃借人の主張それぞれを検討し、結果理由がないとしてその請求全部を棄却した事例（東京地裁 平22年1月20日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成19年8月、建物賃借人Xは建物賃貸人Yより、「家賃：103,000円／月、敷金：家賃1か月分、礼金：家賃1か月分」の条件にてマンションの一室を借り受けた。

Yは、Xの家賃3か月分以上が未払いとなったため平成20年4月16付書面で催告を行い、同月28日までに支払われなかったため本賃貸借契約を解除した。

YはXが建物を明け渡さなかったため、本物件の明渡しと未払家賃等の支払を求める訴えを提起した。Xは家賃の減額事由があるなどとしてこれを争ったが、原審および控訴審ともYの請求を全部認容した。平成21年3月Xは本件物件をYに明け渡した。

Xは、「Yに下記の本物件の管理全般を怠った債務不履行があり、下記(c)の事情によりXは浴槽を一度も利用できなかったことから、本物件の家賃は月額51,500円が相当であって721,000円（14か月分）の損害がある。

また、本件賃貸借契約の解除に基づく原状回復として、礼金及び敷金の合計206,000円の返還を求める。」としてYに対し本訴えを提起した。

原審ではXの請求が全部棄却され、Xは控訴した。

(Xが主張する主なYの債務不履行)

- (a) 入居時、YはXに本物件に隣人の夜通し騒音による睡眠妨害の問題があることを、伝えず、また、対応依頼に対し何ら問題収束のための管理義務を果たさなかった。
- (b) Yは、本物件の清掃（トイレの汚れ、浴室のカビ等）や不備の確認をせずにXに賃貸し、Xが清掃を求めてもこれに対応せず管理責任を放棄した。
- (c) 入居後羽虫が異常発生し、浴室、洗濯機パン等に虫の死骸が増えたため、浴室が使えなかった。また、本件物件の天井の裏等に、虫が巣を作っていた。
- (d) 本物件の玄関外共用部分に虫の巣や卵が長期に付着していたためYに清掃を依頼したがYは対応しなかった。
- (e) Yは管理会社を偽装し、責任の所在を曖昧にし、管理全般を怠った。
- (f) Xが上記の問題を指摘しても、Yは、文書で回答をせずに対応を怠り、Xが家賃を支払うことはできないと通知しても何もせず、不義理の限りを尽くした。

2 判決の要旨

Xの各主張について、裁判所は以下のよう
に判示しXの控訴を棄却した。

(1) 建物管理に関する債務不履行の有無

① 隣人による騒音被害について

集合住宅にあってはその構造上、ある居室
における騒音が他の居室に伝播して、平穏な
生活や安眠を害するといった生活妨害はしば
しば発生するところであるが、この場合、平
均人の通常感覚ないし感受性を基準として
判断して一定の限度までの生活妨害は、社会
生活上やむを得ないものとして互いに受忍す
べきである。

X提出による隣室からの騒音を録音したC
Dでは通常的生活音が聴き取れるにとどま
り、他に隣人同士が相互に受忍すべき範囲を
超えた騒音が存在したことを認める証拠はな
い。

② 本件物件の内外での虫の発生、浴室・ト イレの汚れ

証拠により、浴槽、窓、洗濯機のバン等に
虫の死骸があること、浴室やトイレに若干の
汚れがあることが認められるが、これらは、
日常生活に伴って自然に生じる程度のもので
ある限り賃借人が清掃等によって自ら対処す
べきものであり、これらが通常の使用に伴っ
て生じる程度を超えるものとはいえない。

③ その他損害等

その他Xの損害等について事実を認めるに
足りる証拠はない。また、Xの問題指摘に対
しYは文書で回答せず不義理をつくしたと主
張するが、前記認定のとおりXの指摘点につ
きYが対処すべきものは認められないから、
Yが一度しか対応しなかったことが債務不履
行を構成すると認めることはできない。

(2) 解除による敷金・礼金の返還について

本件賃貸借契約は平成20年4月に解除され

ているが、証拠等によれば、本契約における
礼金は家賃の前払的性格を有し、本契約終了
時に返還しない旨の合意が存在したことが認
められる。また、敷金は賃借人の延滞賃料等
を担保するためのものであるところ、本件で
はXに敷金額を上回る未払家賃及び家賃相当
損害金の支払義務があるから、当該敷金は、
未払家賃及び家賃相当損害金に充当される。
したがって、Xの主張には理由がない。

(3) 結論

以上により、YにX主張の債務不履行はな
い。また、Xは前訴にて家賃減額の事由とし
て本件同様の主張をしており、本件訴訟は実
質的に前訴の蒸し返しというべきであること
から、Xの請求を棄却した原判決は相当であ
り、本件控訴は理由がないから、これを棄却
する。

3 まとめ

本事例は、賃貸人の管理不十分を理由とし
た賃借人の一方的な家賃の減額主張を棄却し
たものであるが、賃貸人の管理責任・賃借人
の使用責任に関する「日常生活に伴い自然に
生じる程度の汚れ・虫等に関しては、賃借人
自らが対処すべき。集合住宅において、平均
人の通常感覚を基準とした一定限度の生活騒
音は社会生活上やむを得ないものとしてお互
いに受忍すべき。」との判断は賃貸人、管理
業者にとって実務上参考になると思われる。

同様の事例として本誌77号(10)にて、賃借人
の過剰な修繕義務請求を否定した事例（東京
地裁 平21・5・29判決）を紹介しているの
であわせて参考としていただきたい。