

最近の判例から

(8) - 貸主の修繕義務 -

耐震強度不足を理由として退去した賃借人に対し、賃料及び共益費相当損害金の支払を命じた事例

(東京地裁 平22・7・30 ウエストロー・ジャパン) 古本 隆一

賃貸人が、賃借人に対し、未払賃料等を求めた(本訴)のに対し、賃借人が、賃貸借の対象物である建物が耐震基準を満たすよう改修を求めたのに行わなかったため、賃貸借契約を解除せざるを得なくなったとして、保証金の返還請求等(反訴)をした事案において、本件建物は建築当時に予定されていた耐震性能を有していることから賃貸人には修繕義務はなく、返還すべき保証金はないとし、賃貸人の請求を一部認容した事例(東京地裁 平22年7月30日判決 本訴一部認容、反訴請求棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

賃貸人Xは、賃借人Yに対し、平成10年10月30日、X所有の建物を下記条件で賃貸し、本件契約に基づき本件建物を引き渡した。

- ・賃貸期間：平成10年11月1日から平成13年10月31日
- ・賃料2,912,850円、共益費787,150円
- ・保証金：2250万円
- ・賃借人の原状回復義務(17条)

本件建物は昭和43年築のビルで、平成4年に大規模な改装を行っており、外壁等の状況からは、経年劣化は見分け難い面があった。

XとYは、従前と同一内容で本件契約を2回更新した後、平成19年10月31日以降は、法定更新された。

平成18年頃、Yは、大地震についての報道や、構造計算書偽造事件等の報道をきっかけ

に、本件建物の耐震性能に不安を抱き、Xの担当者に本件建物の耐震性能の調査を依頼した。Xから示された「建物調査技術レポート」には耐震性能について触れていなかった。Yは、Xの担当者に再度耐震強度に関する調査を依頼したが消極的だったため、Xの同意の下、Yが調査を行った。

調査によれば、本件建物は、「耐震性能が低く、補強が必要です。」とされた。Yは、Xに補強工事(居ながら施工)を求めたが、Xは受け入れなかった。

Yは、Xに対し、平成20年7月10日付けで、本件建物につき、明渡期日を同年11月30日とする解約通知を行い、そのころ同通知はXに到達した。

平成20年11月24日、Yは事務所の引っ越しを行い、本件建物の使用を止めた。

原状回復の方法については、Yが現金で支払う方が合理的であると考えたが、Xは契約通り、Yが原状回復を行うことを求め平行線を辿った。

Xは、本件契約終了に基づく明渡し及び賃料相当損害金の請求等を行い提訴した(本訴)。

Yは、本訴が提起されたことから、平成21年4月ころまでに本件建物の原状回復を行い、同年6月3日にXの代理人に鍵一式を返還した。

Yは平成20年11月30日に、本件建物の明渡が完了しており、未払い賃料はなく、保証金

を返還すべきだとして、反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示した。

本件建物の耐震性能が現在の建築法規において求められる水準に比べ低いものであることは認められる。

しかし、賃貸人は、目的物を賃借人に使用収益させる義務を負っており（民法601条）、目的物が契約によって定まった目的に従って使用収益できなくなった場合には、これを修繕すべき義務を負うが、この修繕義務の内容は、契約の時点において契約内容に取り込まれた目的物の性状を基準として判断されるべきであり、仮に目的物に不完全な箇所があったとしてもそれが当初から予定されたものである場合は、それを完全なものにする修繕義務を賃貸人は負わないというべきである。本件建物はその建築当時の建築基準法令に従って建築されているものというべきであり、かつ現時点において要求される建築基準法上の耐震性能を有している必要はない（既存不適格建築物）。

さらに、耐震改修法6条は、特定建築物の所有者に対し、当該特定建築物について耐震診断を行う努力義務を定めているにすぎず、改正宅建業法施行規則も修繕義務を直接に裏づけるものではないから、これらをもって修繕義務が認められるものでもない。

加えて、建築基準法の昭和46年改正にかかる耐震基準を満たしていないことを契約締結に際して相手方に告知すべき義務が仮にあるとしても、それが直ちに修繕義務の根拠となることはない。

よって、XにはY主張の修繕義務はない。

Xには本件建物について耐震改修を行うべき努力義務があるけれども、これをいつどのように行うかどうかはXが判断すべき事項で

あって、Yが原状回復を行わない明渡を選択する権限を有する訳でもない。また、Xが改修工事を行う努力義務を負っているにもかかわらず、Yに現実の原状回復を求めるのは、社会的には不合理不経済であるが、これをもって直ちにYとの間において信義則に反するとまではいえない。

よって、Yは、原状回復義務に代わる金銭支払いの提供を口頭でしたからといって原状回復義務を免れるものではないから、平成20年11月30日に明け渡しされたとはいえず、平成21年6月3日をもって本件建物を明け渡したものであるから、Yは平成20年12月1日から平成21年6月3日までの賃料及び共益費相当損害金を支払う義務を負う。

よって、Xの主張は一部認容し、その他の請求及び反訴請求はいずれも理由がないから、これを棄却することとする。

3 まとめ

本件は、賃借中の建物の耐震性能に疑問を抱いた賃借人が、賃貸人に再三補修を求めたものの折り合わず、現実の原状回復を行わずに金銭の提供を口頭で行って退去した際のトラブルである。

実務上、下記の点が参考になろう。

- ・原状回復をいつどのように行うかは、賃貸人の自由である。
- ・耐震改修促進法の規定は努力義務であり、既存不適格建築物において修繕義務を負わない。

判決では、賃貸人の修繕義務は認めなかったが、現今の社会情勢に鑑みると、耐震性能不足が明らかになった建物に対する賃貸人の改修の努力義務が加重されると思われる。

最近の判例から

(9) - アパート騒音 -

アパートの下階の住人による放歌高吟が受忍限度を超える騒音だとして、上階の住人からの損害賠償請求が一部認められた事例

(東京地裁 平20・10・29 判時2057-114) 小野 勉

アパートの2階住人が、真下の部屋の1階住人らが深夜に発する受忍限度を超える騒音によって、病気を発症するに至ったとして、不法行為に基づく損害賠償を求めるとともに、未成年者であった1階住人の親権者に対しては、監督責任があるとして連帯して損害金の支払いを求めた事案において、慰謝料、アパート転居費用、弁護士費用につき騒音を発した1階住人の責任を一部認め、親権者の監督責任は否定した事例（東京地裁 平成20年10月29日 判例時報2057号114頁）

1 事案の概要

本件は、Y1が居住するアパート1階の部屋の真上の2階に居住していたXが、当時大学生であったY1とその友人が、平成18年4月から平成19年7月の期間、深夜に放歌高吟の騒音を4回おこしたことにより、Xは適応障害、不眠症等の症状を発症するに至ったとして、Y1に対して、不法行為に基づく損害賠償請求として損害金及びこれに対する遅延損害金の支払いを求めるとともに、上記不法行為当時、Y1は未成年であったから親権者であるY2には、監督責任があると主張して、Y2に対して、不法行為に基づく損害賠償請求として、損害金及びこれに対する遅延損害金の支払いを求めた事案である。

結論として、本判決は、慰謝料、アパート転居費用、弁護士費用につきY1の責任を認め、Y1はXに対し、60万275円及びこれに

対する遅延損害金を支払えと判断し、一方、Y2の責任は否定した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) Y1の責任の存否について

i) 因果関係について

Y1による騒音は、Xの過呼吸の症状に先行している。そして、Y1による騒音トラブルが続くにつれ、Xの症状は、次第に増悪している。さらに、Xは入居前には過呼吸を起こしたりすることはなかったこと、医師は、Xの適応障害は騒音によるストレスが原因の一部であると述べており、このことからすると、Y1による騒音をXの上記症状の原因であると考えても、医学的知見とは矛盾しないことを挙げ、これに、Xの症状の原因として、Y1による騒音以外に考えられる他の原因が窺えないことも併せ考慮すると、Xの上記症状とY1による騒音が原因であると推認することができる。しかし、日常の生活騒音からXに現れた適応障害等の症状が生ずることが通常であるとは言い難いとし、他方Xが、音に対する感受性が強く、精神的症状を発するかもしれないというX側の要因につき、Y1にその認識ないし予見可能性があったとまでいうことはできず、Y1による騒音の発生とXの上記各症状との間の相当因果関係があると認めることはできない。但し、XのY1の騒音による精神的苦痛に起因する損害（慰謝

料)については相当因果関係が認められ、そして、Xの精神的苦痛に起因する転居費用支出についても、相当因果関係は認められる。

ii) 受忍限度・過失判断について

Xが騒音により受けた被害が、一般社会生活上の受忍限度を超えるものであったか否かは、加害者側の事情と被害者側の事情を総合して判断すべきであり、①侵害行為の態様とその程度、②被侵害利益の性質とその内容、③侵害行為の開始とその後の継続状況、④その間にとられた被害の防止に関する措置の有無及びその内容、効果等を総合的に判断するのが相当である。本件アパートのある地域が、第一種中高層住居専用地域に指定されており、東京都の都民の健康と安全を確保する環境に関する条例136条の規制値を参考にして、本件で、その音量についての計量法の条件に合格した騒音計による測定結果などの定量的・客観的な証拠はないものの、関係者の供述や騒音発生後のXの行動等から見て、本件の騒音は、規制値(参考値)を超えるものであったと推認される。また、Y1による騒音発生の時間帯が深夜であり、いわゆる暗騒音(対象音がないときのその場所の騒音)が小さいものだった推認されることなどから、Y1の発生させた騒音は受忍限度を超えるものであったと評価するのが相当である。そして、Y1には受忍限度を超える騒音を発生させないように措置すべき結果回避義務があったといわなければならない、Y1には上記結果回避義務違反の過失があったといふべきである。

(2) Y2の監督責任

Y1は、本件の騒音トラブルの当時、18歳ないしは19歳に達しており、親元を離れて東京で一人暮らしを開始した大学生であったことに照らすと、Xに対する関係で、Y2の監督義務違反があったと断ずることはできないし、仮にY2に監督義務違反を観念し得たと

しても、その監督義務違反とXに生じた損害との間に相当因果関係があったとはいえないと判断して、その監督責任は否定する。

3 まとめ

本事案は、賃貸住宅における日常騒音ではない相当な騒音発生について、騒音被害を受けた入居者が、原因者である他の入居者を自ら訴えたものであり、その騒音被害の判断について、東京都の条例の規制値や深夜の暗騒音の小ささなどを参照しながら、原因者の発生させた騒音が受忍限度を超えるものであったと判断したもので、その判断方法等が参考になろう。

賃貸住宅に関する騒音等迷惑行為の裁判例のうち、賃貸人による契約解除を認めたものとしては、東京高判昭61.10.28、東京地判昭58.1.20、東京地判昭54.10.3、東京北簡判昭43.8.26などがある。一方、賃貸人への責任追及が争われた事例として、市営住宅内の一室の真上の室に生活妨害行為を繰り返している者がいるのに、賃貸借契約を解除のうえ当該者の明渡しを求める行為に出なかったことは債務不履行にあたるとして、賃貸人である被告市に損害賠償を命じた事例(大阪地判平元.4.13)がある。

また、分譲マンションでの騒音原因者に対し損害賠償等を命じた裁判例として、分譲マンションの上階の子供が走ったり、飛び跳ねたりする行為について、下階の住民による損害賠償請求が認められた事例(東京地判平成19.10.3)、分譲マンションの飼犬の鳴き声騒音について、隣室の居住者に損害賠償請求が認められた事例(東京地判平成21.11.12)、などがある。

最近の判例から

(10) - 予告期間特約 -

事務所の賃貸借において「6か月の予告期間特約」は公序良俗に反せず、有効とした事例

(東京地判 平22・3・26 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

事務所の賃貸借において、契約を中途解約した借主が、賃料2か月分の「敷引特約」及び「6か月の予告期間特約」は無効として敷金全額の返還を求めた事案において、「敷引特約」及び「6か月の予告期間特約」とも有効とした事例（東京地裁 平成22年3月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

XはYと、Y所有のビルの5階約45坪について、次の条件で借受ける賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。

・賃貸借期間

平成18年6月1日から平成21年5月31日

・使用目的：事務所

・家賃：月額45万円（税込472,500円）

・共益費：月額5万円（税込52,500円）

・敷金：360万円

・敷金返還期限：明渡完了後2か月以内
本件賃貸借契約には次の定めがある

第5条（解約）

1 正当な事由がある場合は、本契約期間内であっても、賃貸人は6か月前、賃借人は6か月前にそれぞれ相手方に対して、文書を持って予告することにより、本契約を解約することができる。

3 賃借人の賃貸人に対する予告期間が6か月に満たない場合には、賃借人は賃料及び管理費の不足月数相当額を賃貸人に支払うものとする（以下「6か月前の予

告期間特約」という）。

第7条（敷金）

7 敷金は、賃貸借物件を完全に明渡した上、賃借人が、この契約に基づく一切の義務を履行した時に、賃借人の請求によって遅滞なく賃貸人からの賃借人に返還するものとする。尚、返還時には預託されている敷金から月額家賃料の2か月分+消費税が償却されるものとする（以下「敷引特約」という）。

Xは、Yに対し、平成20年12月15日、平成21年3月31日に中途解約することを申し入れ、本件賃貸借契約を中途解約し、本件建物を明け渡した。XはYが敷金を返還しないことから、①敷引特約は公序良俗に反し無効、②6か月前の予告期間特約は民法617条の趣旨から、借地借家法27条、30条の規定により無効などと主張して、敷金全額の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

(1) 敷引特約の有効性

敷引金は、一般に、賃貸借契約成立の謝礼、賃料を相対的に定額にすることの代償、空室損料等、様々な性質を有する者が混然一体となったものとして、当事者間で、これを貸主に帰属させることをあらかじめ合意したものであり、敷引特約自体、不合理であるとまではいえない。したがって、敷引特約の内容が公序良俗に反するなどの特段の事情のない限

り、敷引特約は有効であると解すべきである。

そして、本件敷引特約によると、敷引金額は月額賃料の2か月分に消費税を加えた金額にとどまっていること、本件賃貸借契約の賃貸期間は3年であるところ、Xが実際に賃借した期間は2年10か月に及んでいることなどを考慮すると、本件敷引特約の内容は公序良俗に反するとはいえず、他にこれを認めるに足りる証拠はない。

したがって、本件敷引特約は有効であり、これにより月額賃料の2か月分に消費税を加えた金額94万5000円を敷金から償却すべきである。

(2) 6か月の予告期間特約の有効性

本件賃貸借契約は、期限の定めのある賃貸借契約であるが、当事者が解約権を留保しているから（賃貸借契約第5条1項）、民法618条、617条準用により、民法上は解約の申し入れの日から3か月を経過することにより賃貸借契約が終了するのが原則である。

しかし、民法617条の規定は任意規定であるから、特約により当事者間で3か月より長い期間を定めた場合でも、賃借人の負担において不当に多額の違約金を得させる結果になるなど、暴利行為として公序良俗に違反するなどの特段の事情のない限り、上記特約は有効であると解すべきである。

そして、Xは、Yに対し、平成20年12月15日に、平成21年3月31日に中途解約する旨通知しているところ、本件6か月の予告通知特約により、Xが負担することとなる賃料相当額は、同年4月1日から同年6月14日の約2か月半の賃料相当額132万0900円にとどまっております。この程度の負担ではいまだ暴利行為があるとまでいうことはできず、他に公序良俗に反する特段の事情を認めるに足りる証拠はない。

したがって、本件6か月の予告期間特約は

有効であり、これにより同年4月1日以降同年6月14日までの間の賃料等相当額132万0900円を敷金から充当すべきである。

なお、Xは、借地借家法27条は、賃借人については民法617条に従うという趣旨であるから、6か月の予告期間特約は借地借家法27条、30条の規定により無効である旨主張するが、独自の見解で採用できない。

(3) 結論

本件賃貸借契約の敷金360万円から償却ないし充当されるべき金額は361万円余（敷引金、未払賃料、未払電気料金、原状回復費用等）であるから、結局、YがXに対して返還すべき敷金はないことになる。

よって、本件請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

居住用賃貸借においては、解約予告期間は1か月（稀に2か月も見受けられる）が通常と思われるが、事務所、店舗等の事業用賃貸借においては、3か月から6か月が一般的と思われる。事業用の場合、賃料も高額になることが多いので、解約通知が遅れると借主は多額の負担を余儀なくされることになる。

解約通知が遅れた借主から「6か月前には解除する予定はなかった。そもそも6か月前の予告特約は無効ではないのか」といった相談も寄せられる。本判決は、実務にも即した妥当な判決と思われる。

なお、敷引特約の効力については、本号の「注目の判例」・「敷引特約に関する一考察」を参照されたい。