

最近の裁判例から (12) - 害獣被害 -

ねずみ被害を理由に退去した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 令 3・1・26 ウエストロー・ジャパン) 田代 佳秀

歯科医院店舗の賃借人が、ねずみ被害が続いていることを理由に賃貸借契約を解除し、賃貸人に損害賠償を請求した事案において、歯科医院として使用できる状態に無かったとまでは認められないとして、その請求を棄却し、賃貸人の反訴未払賃料請求を認めた事例(東京地裁 令和3年1月26日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成24年11月、歯科医師の賃借人X(原告)は、賃貸人Y(被告)が歯科医院を営んでいた本件建物の1階店舗部分(本件物件)を歯科医院として使用するため、居抜きにて本件賃貸借契約を締結した。

平成28年11月、Yは、Xから本件物件の天井裏をねずみが駆け回り、他の入居者からもねずみが出たとの報告を受け、ねずみ駆除業者と業務委託契約を結び、平成28年12月から平成30年11月頃までに、計29回の防鼠業務を実施した。

Y及び同業者は、本件物件の隣室がいわゆるごみ屋敷であり、ねずみの営巣の確認には至らずとも、糞やかじられた壁は見られることから、ねずみによる排泄物や鳴き声等の被害(以下「ねずみ被害」という。)の発生場所と疑い、隣室の賃借人(90歳の高齢者)に対して、原因調査を依頼していたが、同賃借人からは反対されていた。

平成30年3月30日、XはYに対し、本件物件内のねずみ被害が継続していること等を理

由に、本件賃貸借契約の解除を通知し、同年10月31日に本件物件を退去した。

Xは、本件賃貸借契約において、

①本件物件を引き渡す際、隣室がごみ屋敷であること、本件賃貸借契約締結の半年前にねずみ被害が出ていたことを賃借人に隠して、本件賃貸借契約を締結し、歯科医院としての円滑な活動が出来ない状態で、本件物件を引き渡したのは、Yの債務不履行に当たる

②平成28年11月にねずみ被害が発生し、その原因が隣室にあることを認識しながら、隣室の賃借人に対して任意の退去を求めただけで、防鼠作業に協力させたり、賃貸借契約を解除して、隣室の明渡しを求める等の対応を取らなかったのは、Yの債務不履行に当たる

等と主張して、Yに対し、営業損害等(本件物件からの退去及び移転先での歯科医院の開業に伴い生じた損害4326万円余等)の損害賠償を請求した。一方、YはXに対して、本件賃貸借契約に基づく未払賃料91万円等の支払を求め反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却し、Yの反訴請求を一部認容した。

(1) 引渡時の債務不履行の有無について

平成元年から平成24年5月頃までの間、本件建物内でねずみが確認されたことはなく、平成24年5月頃にねずみが初めて確認された

際には、同業者の防鼠作業によって、本件物件がXに引き渡されるまでの間、本件建物内でねずみが確認されることはなかった。

よって、YがXに本件物件を引き渡した平成24年12月1日時点で、本件建物において現にねずみが出没又は生息するといった事実があったとは言えず、また、隣室の状態に起因して本件物件の衛生面等で何らかの問題が生じていたことを具体的にうかがわせる証拠はない。

さらに、Xは、平成29年7月頃までは、歯科診療を継続していたことから、Xが本件物件の引渡しを受けた際、歯科医院として使用収益できる状態になかったとは認められない。

(2) 引渡後の債務不履行の有無について

Yにおいて、隣室がねずみ被害の原因であると確定的に認識していたことを裏付けるものはなく、そのほかに推知させる的確な証拠がないことを踏まえると、ねずみ被害の原因については、隣室内にねずみが生息していた可能性のほかに、床下の配管を通じて本件建物の外からねずみが侵入していた可能性もあり、どちらの可能性が高いとも言えないと認められる。

また、Yは、同業者による隣室内の立入りの際、自らも複数回にわたり隣室内に入り、同賃借人に対して、ねずみ被害の原因調査に協力するよう何度も要請していると認められることから、賃貸人としての立場で可能な限度において、同業者の当該調査に協力していたと評価することができる。

さらに、Yが、同賃借人が調査に協力しないことを債務不履行の理由として、隣室の賃貸借契約を解除したとしても、平成30年10月よりも早く、同賃借人の退去という目的を果たすことができたか相当程度疑問があると言わざるを得ない。

したがって、Yにおいて、同賃借人がねず

み被害の原因に関する調査に応じないことを理由として、隣室の賃貸借契約を解除すべきであったということはできない。

(3) 結論

以上により、Yは賃貸人としての必要な措置を講じており、Xに対する本件賃貸借契約に基づく債務不履行があったとは認められない。

一方、Xは、平成30年4月1日から同12月1日までの間、Yの債務不履行を理由に、同期間についての賃料支払債務を免れると主張するが、Yの債務不履行は認められないから、その前提を欠くものであって、採用することはできない。

よって、損害について判断するまでもなく、Xの本訴請求は理由がなく、Yの反訴請求は52万円余（未払賃料91万円－保証金39万円）を求める範囲で理由があるからこれを認容する。

3 まとめ

本事案は、ねずみ被害に伴う営業損害等の損害賠償を賃貸人に求めた賃借人の主張が認められなかった事例である。

なお、Xは本判決を不服として控訴したが却下されている。

本件で、賃借人は、ねずみ被害に伴う営業活動に直接影響を及ぼしたような具体的な実害の立証をしていないこと、他の賃借人がねずみ被害により退去したと言う事実もなかったことから、本件判断は当然の帰結であったように思われる。

本件と同じように、賃借人、買主の害獣被害の主張が棄却された事例として、害獣の出没を理由とする一方的な賃料一部不払いは信頼関係の破壊に当たるとされた事例（RETIO 79-116）、害獣の存在を理由とする契約解除や損賠賠償請求が棄却された事例（RETIO 101-104）があるので併せて参考にされたい。

（調査研究部調査役）