

# 賃借人の迷惑行為を放置した賃貸人の 不法行為責任が認められた事例

(東京地判 平17・12・14 判例タイムズ1249—179)

区分所有建物（ビル）の1階専有部分で飲食店を営業していた賃借人が、地下専有部分でライブハウスを経営していた賃借人とその専有部分の賃貸人に対し、ライブハウスの騒音、振動により売り上げが減少し閉店に追い込まれたとして、損害賠償請求した事案において、請求額の一部が認容された事例（東京地裁 平成17年12月14日判決 一部認容 判例タイムズ1249号179頁）

## 1 事案の概要

ビルの1階で飲食店を経営していた原告Xが、地下店舗の賃借人としてライブハウスを経営している被告Y1、同店舗の所有者で賃貸人であるY2及びY3に対し、ライブハウスから発生する騒音、振動及び低周波音により、営業損害及び精神的な損害を被ったとして、損害賠償等748万円余を求めた。

## 2 判決の要旨

(1) 東京都は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例を定めている。この基準の適用については、騒音等の測定場所が、音源の存する敷地と隣地との境界線とされているため、本件のように上下関係にある場合は想定されていないということもできるが、騒音等が受忍限度を超えるかどうかの判断について、一つの参考数値として考慮することは相当である。

本件ビルのある地域は、商業地域に指定

されており、前記条例の日常生活等に適用する規制基準において、騒音に関し第三種区域、振動に関し第二種区域とされている。

本件1階店舗における振動に関する測定は、ライブ演奏が始まると60から73デシベルの騒音の発生が認められ、前記規制基準に定める60デシベルを超えており、騒音に関する測定は、会話又は電話伝達を必要としない作業スペースに推奨される値であるものの、低周波音については、平常時の50倍から1000倍の強さになっていることが指摘され、その値は心身に関わる苦情が発生して当然というべきものであったと解される。

以上を総合的に考慮すると、本件店舗に発生した騒音等は、受忍限度を超える違法なものであったといわざるを得ない。

(2) Y1は、Xから騒音等につき繰り返し苦情を受け、それに対処するため、数度にわたり、防音、防振工事をおこなっているが、結果としてXの店舗が閉店するまで、効果のでる工事をおこなわなかったことからすれば、本件1階店舗に生じる騒音等の程度が受任限度を超えているものであること、Y1の行った防音工事では、十分な防音、防振の効果が出ないことを認識し、あるいは認識しえたと認められる。そのような状況において、ライブ演奏をさせることにより、本件地下店舗から受忍限度を超えた騒音等を伝播させたもので、このY1の行為

---

により、Xは損害を被っているということが出来るから、Y1は、Xに対し、不法行為責任を負うといわざるを得ない。

- (3) Y2、Y3の両名は、本件ビルの区分所有者であるが、本件地下店舗をY1に賃貸し、その使用を専らY1に委ねている。したがってY1による本件地下店舗の違法な使用により生じた損害については、同人のみが不法行為責任を負うべきとも考えられる。しかしながら、建物の区分所有等に関する法律6条1項は、区分所有者に対し、建物の使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為を禁止しているところ、同項は、同条3項において、区分所有者以外の専有部分の占有者に準用されているから、専ら賃借人が専有部分を使用している場合も、賃貸人の義務が消滅するものではなく、賃借人の選定から、賃貸後の使用状況について相当の注意を払い、賃借人が他の居住者に迷惑をかけるような態様で専有部分を使用している場合には、その迷惑行為を禁止、あるいは改善を求め、さらには、賃貸借契約を解除することによって、迷惑な状況を除去しうる立場にある。したがって、賃貸人がその是正措置をとりさえすれば、その違法な使用状況が除去されるのに、賃貸人がその状況に対し何らの措置を取らずに放置し、そのために、他人に損害が発生した場合、賃借人の違法な使用状況を放置したという不作為が不法行為を構成する場合があるというべきである。Y2は本件地下店舗をライブハウスを営業するY1に賃貸するに当たり、本件ビルの管理会社から騒音等につき注意を受け、開店後もXから騒音等につき苦情を受け、自らも1階店舗におもむいて音を聞くなどして、本件地下店舗に改善すべき点があることを認識していながら、Y1に対し適切な改善措置を

取らせることもせず、結果として、前記義務に違反し、原告に損害を与えたということが出来る。したがって、同被告らも、不法行為責任を負うというべきである。

- (4) Xの請求する営業利益損害金及び閉店に伴う原状回復費用等の損害金については、Yらの不法行為により生じた損害と認めることは困難であり、慰謝料算定の一要素として考慮するのが相当である。Xが受けた精神的苦痛、ライブハウス開店後のYらの不法行為の態様、その間の交渉の状況等一切の事情を考慮し、Xに認めるべき慰謝料は100万円をもって相当と認める。

### 3 まとめ

本事例は、賃借人同士の紛争から、相手方の賃借人である所有者の責任が追求されたものである。本判決は、賃借人たる区分所有者は、他の専有部分の賃借人に対する関係でも他の居住者に迷惑をかけないよう専有部分を使用する義務を負い、自己の専有部分の賃借人に対して適切な措置を怠った場合には、その不作為について不法行為責任を負うと判示したものである。実務上参考となる事例である。