

最近の裁判例から (11) – 建物管理業と認証 –

貸主の宅建業者への敷金の預託は、宅建業法64条の8に規定する保証協会の弁済対象債権に該当しないとした事例

(東京地判 令元・6・25 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

媒介業者が破産したため、当該媒介業者に賃貸借の敷金を預託していた貸主が、同社を会員とする保証協会に対して、宅建業法64条の8第2項に基づき認証申出をしたところ、同協会がこれを拒否したため、借主が認証を求めて提訴した事案において、当該敷金交付請求権は、宅地建物取引業に関する取引により生じた債権には該当しないとしてその請求が棄却された事例（東京地裁 令和元年6月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

貸主X（控訴人・個人）は、平成28年10月、媒介業者Aの媒介により、借主Bとの間でマンションの一室につき賃貸借契約を締結した。

本件賃貸借契約が結ばれた際、X、A及びBは、①XがAに本件賃貸借契約に係る敷金22万円を預託すること、②Aにおいて、Bが本件賃貸借契約の終了による本件貸室の明渡しの日までに使用した電気等の料金を精算すること、③BがAに本件貸室の鍵を返還し、本件賃貸借契約におけるBのすべての債務を精算した後に、AがBに対し、敷金の残額を返還することなどを合意した（以下この合意を「本件合意」という。）。

平成29年5月、Aに破産手続開始の決定がなされたことから、Xは、平成29年9月、Aが加入していた保証協会Y（被控訴人）に対して、本件賃貸借契約に係る敷金22万円について宅建業法64条の8第2項の規定による認

証の申出をしたが、Yは、「宅地建物取引業に関する取引により生じた債権」に当たらないとして認証を拒否した。

なお、Aの破産管財人は、平成30年11月、AがYに差し入れていた弁済業務保証金分担金60万円の返還請求権を33万円余で第三者に売却し、Yに対して確定日付のある証書により債権譲渡通知を行った。

Xは、認証を求めて簡易裁判所に提訴したが棄却されたため、控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

（認証請求を拒否したことによる不法行為の成否）

本件合意には、XとAとの間で、借主が交付する敷金をAが預かり、本件賃貸借契約が存続している間はAがXにこれを交付しないまま、本件賃貸借契約終了時にAにおいて精算等をした上でこれを借主に返還するという準委任契約が含まれていると解され、この準委任契約は、本件媒介契約に基づき本件賃貸借契約の締結を媒介したAが敷金を受け取るというにとどまらず、本件賃貸借契約の終了時の精算と借主への返還までも委託するというものである。

そして、本件合意に係るXのAに対する敷金交付請求権は、この準委任契約が終了した場合に初めて生じるべきものであって、本件媒介契約による本件賃貸借契約の締結に伴っ

て生じた債権であるということとはできないから、法64条の8第1項所定の宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に当たるということはできず、Xの認証請求は理由がない。

したがって、Yが本件申出に係る認証を拒否したことがXに対する不法行為となる余地もない。

(債権者代位による弁済業務保証金分担金返還請求(予備的請求))

Xは、本件合意に係るXのAに対する22万円の敷金交付請求権を被保全債権として、破産開始決定を受けたAに代位して、AがYに対して有する弁済業務保証金分担金返還請求権60万円のうち22万円の支払をYに求めるという予備的請求を当審において追加した。

しかし、Xが代位行使すべきAのYに対する弁済業務保証金分担金返還請求権は、既にAから譲受人に適法に移転済であり、XのYに対する債権者代位による弁済業務分担金返還請求は理由がない。

なお、Xは、債権の譲受人が本件申出に係る22万円を控除した代金額で弁済業務保証金分担金返還請求権を買い、当該控除額を不当に利得することになる旨を主張するが、破産手続において破産管財人が額面55万円余(60万円から費用等を控除した返還額)の債権を代金33万円余で売ったとしても、これにより当該売買契約が暴利行為等により無効であるということとはできない。

(結論)

以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないことから本件控訴を棄却する。

3 まとめ

宅地建物取引業保証協会の弁済業務保証金制度は、営業保証金制度(宅建業法25条)の代替制度として、昭和47年に創設されたものである。具体的には、宅建業者が弁済業務保

証金分担金を保証協会に納付すれば、当該宅建業者との宅地建物取引業に関する取引によって購入者等が損害を被った場合には、保証協会が当該宅建業者に代わって弁済業務保証金から弁済を行う制度である。

したがって、弁済業務保証金の還付の対象は、宅建業者と「宅地建物取引に関し取引をし」、その「取引により生じた債権」に限定されることとなる(法64条の8)。

本事案は、賃貸物件の媒介業者が、媒介業務終了後も貸主からの委託により、敷金を預かり、敷金精算などの建物管理を行う業務は、宅地建物取引業による取引ではなく、建物管理業としての準委任契約に基づくものであり、法64条の8第1項所定の宅地建物取引業に関して「その取引により生じた債権」には当たらないとして、保証協会に対する認証請求が棄却された事例である。

当機構の電話相談において、貸主と建物管理業者とのトラブルに関し、貸主から、保証協会の弁済の対象とならないかとの質問を受けることがあるが、本裁判例は、その一事例として紹介するものである。

(調査研究部主任調整役)

最近の裁判例から (12) – 大規模修繕工事の説明義務 –**大規模修繕工事の説明がないとして借主が貸主に損害賠償等を求めたが慰謝料の一部を除き棄却された事例**

(東京地判 平31・2・6 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸借契約直後に大規模修繕工事の予定があることを知り、賃借建物を退去した借主が、当該説明がなかったことを理由に、貸主に家賃の一部、引越費用、慰謝料等を求め、他方、貸主が借主に建物明渡遅延損害金等を求め反訴した事案において、貸主の当該工事の説明義務違反を認め、借主の慰謝料請求の一部は認められたが、錯誤無効の主張は棄却し、貸主請求の建物明渡遅延損害金等を認めた事例（東京地裁 平成31年2月6日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成29年12月11日、借主X（原告、反訴被告）は、貸主Y（被告、反訴原告）との間で、本件マンションの一室（本件居室）について、目的：居住用、月額賃料：21万4000円、契約期間：平成29年12月15日から2年間、明渡遅延損害金：月額賃料の倍額、とする定期建物賃貸借契約（本件契約）を締結した。

同月18日、Yから本件マンションの大規模修繕工事を受注した施工会社は、居住者に工期を平成30年1月11日から約2か月強とする同工事のお知らせを交付したところ、YはXから、工事に関し「粉塵等は健康上無理と思われる。この件について相談させてもらう。」としたメールを受けたため、同月25日、Yは一旦工事を中止し、その旨を居住者に通知した。

平成30年2月11日、Yは、Xに対し、大規模修繕工事の必要性について理解、協力を求めるとともに、再度施工の日程が決まり次第

連絡することを書面にて通知した。

同年2月26日、Xは、Yに対し、本件契約を同年3月31日までとするとした書面を送付し、さらに、同年3月14日、本契約が錯誤無効であるとして、敷金、退居までの家賃半額の返還等、合計96万円余の支払を求める通知をした。

同年3月26日、Yは、Xの要求には応じられない旨回答するとともに、敷金を全額返還することによる解決を申し入れた。

同年4月9日、Yは、4月中の明渡しを条件に、敷金の全額返還のほか、引越費用20万円の支払い、同年4月分の賃料免除、クリーニング費用の免除等に応ずる旨を通知したが、Xは、Y提案に加え、同年2月分及び3月分の賃料半額（合計21万4000円）の支払を求める通知をしたため、Yは譲歩できない旨回答した。

同月10日、Xは、本件居室からすべての家財道具を搬出したが、本件居室の鍵はYに返還されなかった。（結局、Xの鍵の返還は、本件訴訟後の同年6月22日にされた。）

同月27日、Xは、Yには本件契約に際し大規模修繕工事について説明義務違反がある、本件契約は錯誤により無効であるなどとして、慰謝料100万円、予定していた社交英会話セミナーに関する休業損害・引越費用等115万円、支払った家賃等の返還76万円余を求める本件訴訟を提起した。翌月2日、Yも、Xに対し、約定に基づき、同年4月1日～6月22日までのXの建物明渡し遅延に対する損

害金（116万円余）の支払いを求める反訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求の一部を除き棄却した。

（Yの不法行為責任の有無）

大規模修繕工事は2か月強に及び、また、工事中は採光、通風等が相当程度制限され、騒音、振動等も発生することから、賃借予定者は、賃貸期間中に同工事が行われることを知った場合、契約締結を断念したり、入居時期を調整するなどの意思決定を行うことがありえ、同事実は、契約を締結しようとする者の意思決定に関わる重要な情報であるといえる。よって、貸主は、同工事が具体的に計画されている場合、賃借予定者にその旨を説明すべき信義則上の義務を負う。

賃貸借契約の締結当時、同工事は具体的に計画されていたといえ、Yは、Xに賃貸期間中に同工事の計画があることを説明すべき信義則上の義務を負っていたが、説明しなかったのであるから、Yは、信義則上の義務を怠ったものとして、不法行為責任を負う。

（賃貸借契約の錯誤無効の成否）

大規模修繕工事は原則、専有部分には及ばず、居住の利便性に重大な影響を与えたり、また、借主に何らかの経済的負担を及ぼすものでもなく、通常一般人の基準に照らせば、同工事の計画を知っていれば契約を締結しないことが通常であるとまではいえない。

よって、同工事の有無に関する錯誤は、契約締結に際し、同工事とは両立し得ないような動機が表示されていない限り、民法95条の要素の錯誤には当たらず、本件契約は錯誤無効であるとのXの主張は、採用できない。

（契約終了時期及び本居室の明渡し日）

Xが、Yに本件契約を平成30年3月31日ま

でとする書面を送付し、Yも解約を承諾したことから、本件契約は同日に終了し、また、Xは、同年6月22日にYに鍵を返還したことから、同日に本居室を明け渡したものと認められる。

本件契約では、明渡しが遅延した場合、賃料倍額の損害金を支払う旨の条項があるが、Yは、4月中の明渡しを条件に、同月分の損害金免除を申出ており、Xに明渡しを4月末日まで猶予したとみるのが相当であり、4月中は、損害金は発生しないと解するのが相当である。

したがって、Xは、Yに対し、4月は賃料額、同年5月1日から6月22日までは、賃料倍額の割合による金員95万円余を支払う義務を負う。

（Xの損害の内容及び損害額）

Yの説明義務違反により、Xは、大規模修繕工事の計画を認識した上で、本件契約を締結するか否かの意思決定をする機会を奪われ、精神的苦痛を被ったと認められるが、一切の事情を考慮すれば、慰謝料は30万円、弁護士費用は慰謝料額の1割（3万円）が、Yの不法行為と相当因果関係のある損害と認める。

3 まとめ

本判決では、工事期間が2か月強に及び、また、採光、通風等が相当程度制限され、騒音・振動等も発生する大規模修繕工事が予定されているという事実は、賃借しようとする者の意思決定に関わる重要な情報であるとし、賃貸人は当該事実を説明すべき信義則上の義務を負うと判示しており、事案判断として、実務において参考となるものである。

なお、入居後の耐震補強工事により、借主が退去せざるを得ないとして争われた事例（東京地裁H26.1.29 RETIO96-118）もあるので、参考とされたい。（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (13) – 更新拒絶の正当事由 –

賃貸住宅を購入し自ら居住するとした外国籍の貸主の、借主に対する契約終了・建物明渡請求が棄却された事例

(東京地判 令元・7・5 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

賃貸中の住宅を購入した外国籍の貸主が、借主に対して、本件建物は来日時の住宅使用を目的に購入したものであり自己使用する強い必要性があるとして、賃貸借契約の終了及び建物の明渡しを求めた事案において、借地借家法28条に照らし、貸主に建物明渡しを求めるべき正当事由は認められないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 令和元年7月5日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年11月、本件建物について、貸主Aと借主Y（被告）は、下記内容の賃貸借契約（本件契約）を締結し、翌月、Yは本件建物の引渡しを受け居住した。

〈建物賃貸借契約の概要〉

- ・賃料 月74,000円
- ・共益費 月 7,000円
- ・賃貸期間 平成27年12月～平成29年12月
- ・敷金・礼金 74,000円
- ・解約予告 借主は貸主に対し2ヵ月前まで
貸主は借主に対し6ヵ月前まで
- ・使用損害金 賃料の倍額相当額

平成28年12月、Aは貿易の仕事をしている外国籍のX（原告）に対し、本件建物を売却した。

平成29年6月、XはYに対し、本件契約について同年12月の契約期間満了時をもって更新しない旨通告した。

XとYは、契約の更新にあたっての条件について折合いがつかず、同年12月、本件契約

の契約期間は満了した。

Xは、自国と日本の間の貿易の仕事をしており、仕事で来日した際、あるいは休暇を日本で過ごす際に、日本における住所又は居所とするために本件建物を購入したものであり、建物を自己使用する必要性があるとして、Yに対し、本件建物の明渡し及び明渡し済みまで約定の使用損害金の支払いを求める本件訴訟を提起した。

これに対し、Yは、前の貸主Aとの間で更新料支払いの合意をしており、本件建物の自己使用の必要性は尊重されるべきであり、Xはそのことを知りながら建物を購入したものであり、借主の建物使用を脅かすような行動はすべきではないと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（更新拒絶等における正当事由の存否）

建物賃貸借契約における更新拒絶等における正当事由の存否については、建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、判断するものである（借地借家法28条）。

Yは、平成27年11月、住居として使用する

目的で、月額賃料74,000円、月額共益費7,000円、更に敷金及び礼金としてそれぞれ1ヵ月分を支払い、更新に際しては更新料として賃料1ヵ月分を支払う旨の内容で本件賃貸借契約を締結し、同年12月に本件建物に入居した。Yは、入居後、本件建物を住居として使用している。

一方、Xは、外国で会社を経営している。Xは、物品の輸出入及び貿易を行う会社の役員になることを想定し、業務及び休暇で来日した際に日本国内における住居として使用することを考え、平成28年12月に本件建物を買収した。Xは、平成29年2月に設立された会社の取締役として5月に就任し、会社の業務のために月に1回から2回程度来日している。

また、本件建物を含む一棟の建物は、昭和57年に新築された鉄筋コンクリート造陸屋根10階建ての建物であり、本件建物はその7階部分であるところ、本件建物について老朽化等の事情により、Yの居住の継続が困難であるとか、X等による大規模な修繕等を要するなどといった事情は認められない。

上記で認定した事実によれば、Xの本件建物の使用を必要とする事情が、Yの本件建物の使用を必要とする事情を上回るものであると認めることはできないし、本件賃貸借契約に関する従前の経過、本件建物の利用状況及び本件建物の現況等に照らしても、Xが本件建物の明渡しを求めるべき正当事由を認めることはできない。

3 まとめ

借地借家契約において、貸主が更新を拒絶する場合には「正当事由」が必要である。その「正当事由」の判断に当たって考慮する要素は、本件判示でも示されている通り、①賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情、②建物の賃貸借に関する従前の経過、③

建物の利用状況、④建物の現況（建物の老朽化等）、⑤賃借人に対する財産上の給付（立退料）であり、①～④の要素を考慮した上で、⑤賃貸人の「立退料の提供」が補完的な事由として考慮される。

本件判決は、業務等で日本に滞在するときのために賃貸人が本件建物を購入したものであり、賃借人が建物の使用を必要とする事情を上回るものでないと判示している。なお、本件では、賃借人に対する立退料の提示もなかった。

本件判決の判断は妥当であるが、最近、日本の借地借家法の理解が不十分なためか、本件のように外国籍の人が自己使用を目的に賃貸中の物件を購入し、賃借人に立退きを求める裁判をする事案（東京地判 平30・11・1 ウエストロー・ジャパン）がみられる。

媒介業者におかれては、法制度や商慣習の異なる外国籍の人と賃貸借物件の売買の媒介を行う際には、後々トラブルが起きないように、関連する日本の法制度や商慣習についても適切にアドバイスを行うことが望まれる。

（調査研究部次長）

最近の裁判例から (14)－更新拒絶の正当事由－

認められた相当賃料ではなく従前賃料しか支払わなかった借主に対する貸主の更新拒絶が正当事由として認められた事例

(東京地判 令元・5・20 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

店舗の貸主が、借主が店舗前部分を無断で使用したり、賃料等を不当に争い滞納したなどとして、賃貸借契約の解除等を求めた事案において、借主の相当賃料の一部未払いが正当事由に当たるとして貸主の契約更新拒絶が認められた事例（東京地裁 令元年5月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年3月、借主Y（被告）は、本件建物について、貸主Aとの間で下記の賃貸借契約（本件契約）を締結し、引渡しを受けた。

＜建物賃貸借契約の概要＞

- ・使用目的 鍼灸整骨院
- ・賃貸期間 平成27年4月～平成29年3月
- ・賃料等 月36万円及び水光熱費等
- ・特約 店舗前部分は共用部分で占有できない。ただし、Aが協議に応じる場合はこの限りでない。

平成28年11月に、本件建物を購入したX（原告・宅建業者）は貸主の地位を引き継いだ。賃料が周辺相場に比べて安いと考え、同月、Yに対し、平成29年4月以降、賃料を36万円から54万円に増額することを要請した。また、電気料も、固定単価ではなく、実際の電気使用量による単価で請求することとし、Yは従前より高額の電気料を請求されることとなった。

Yは、Xの賃料増額の要請を拒み、また、電気料の請求については、賃料増額の要求に応じないからXが不当に高く請求するように

なったと考え、平成29年2月に、電気料6万円の請求に対して4万円を支払うにとどめた。

平成29年2月、Xは、建物の上層部分を他に賃貸するため内外装工事を行うこととし、工事業者が騒音を出したり、前面道路にトラックを駐車したりするようになった。Xは、契約では店舗前部分の使用が禁止されているとして、電光看板や自転車の撤去を求めたが、Yは応じなかった。このため、Xは、店舗前面ガラスへの駐輪禁止ステッカーの貼付、駐輪禁止のカラーコーンの設置、駐輪中の自転車へのチェーン施錠を行うようになった。

平成29年4月、Yは、Xから電気料の計算資料の開示を受けたが、納得せず、賃料36万円と電気料3万円のみを支払うようになった。

Xは、平成29年12月、Yが無断で店舗前部分を使用し、賃料等を不当に争い滞納したとして、賃貸借契約の解除、もしくは、契約更新を拒絶したとして、本件建物の明渡しと未払い賃料等の支払いを求める訴訟を提起した。

これに対し、Yは、店舗前部分の使用は平成27年3月にAから了承を得ており、また、毎月相当と考える賃料等を支払ってきたので、本件契約には解除事由もなく、更新拒絶の正当事由もないと主張した。

なお、本件は訴訟提起後、調停に付され、①本件専有部分の相当賃料額は月額47万円余であること、②未払いの電気代は12万円余とする調停案が内示された。Yは、平成30年9

月に、Xに対し、①及び②の合計額の一部、51万円余を支払ったものの、結局、XとYの合意ができず、調停は不成立となった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(契約解除事由の有無)

Yは、平成27年3月、Aから「移動できるものであれば店舗前部分に物を置いてもよい。」と言われていたから、無断で店舗前部分にバイクや電光看板を置き、鍼灸整骨院の利用者の駐輪場所としていたとはいえず、この点に関して債務不履行があったとはいえない。

また、Yは、Xの賃料増額要請に応じなかったものの、毎月相当と認める36万円の賃料を支払い、いまだ増額を正当とする裁判が確定していないから、この点に関する債務不履行があったともいえない。

これに対し、Xは適正に電力量計を検針していたと認められ、YはXが検針値から相当な根拠のもとに算出した電気代を請求されていたにもかかわらず、平成29年2月以降、電気代の一部を支払わないようになり、電気代の一部を滞納していたから、この点に関する債務不履行があったとはいえる。しかし、Yが請求を受けていた電気代は、急増していった経緯や、Xが駐輪に対して厳格な措置をとるようになった経緯に照らせば、Yは、自分が賃料増額の要請に応じないから、Xが電気代を不当に高く請求し、Yの業務を妨害するようになったと考えたことには、やむを得ない事情があったものといえる。

したがって、本件契約には、平成29年2月当時、解除事由があったものとは言えず、Xがした解除の意思表示は無効である。

(更新拒絶の正当事由の有無)

Yは、本件契約の期間が満了した平成31年3月当時において、少なくとも平成29年5月請求分から平成31年2月請求分までの電気代の一部を滞納していたから、この点に関する債務不履行があったといえる。

また、本件専有部分の相当賃料額は、調停不成立後の訴訟の過程で、X及びYは、平成29年4月以降の賃料は、月額43万円（調停案の月額47万円から43万円に変更）として受け入れたものの、Yは、平成31年3月当時において、平成29年3月請求分から平成31年2月請求分までの賃料の一部が未払いであり、直ちに支払うことはなかった。

これらの事情を総合すると、Yは、平成31年3月当時において、電気代及び賃料・更新料の一部が未払いとなっており、これを直ちに支払うこともなかったから、本件契約には更新拒絶の正当事由があったものというべきである。

3 まとめ

本判決では、賃貸借契約の解除は認められなかったものの、賃貸借契約の更新拒絶に関して、電気料については一部が未払いになっていたこと、また、賃料については訴訟の過程でXとYが受け入れた相当賃料額の一部が未払いになっていたことを踏まえ、これを認めたものである。

調停や訴訟の過程で、借主が賃料等の増額を受け入れた場合において、支払いがなかったことから賃料等の不払いが認められたものであり、賃料増額をめぐる紛争防止にあたって、実務上参考となる事案である。

(調査研究部次長)

最近の裁判例から (15) – 隣室騒音の管理責任 –**借主が貸主に隣室騒音による損害賠償等を求めたが、騒音は受忍限度を超えていないとして棄却された事例**

(東京地判 平29・7・20 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

賃借したアパートの隣室からの騒音を放置したことは貸主の義務違反であり、また、当該騒音対策の実施と賃料の支払義務は同時履行の関係があるとして、借主が慰謝料等の損害賠償の請求及び賃料債務不存在の確認を求めた事案において、借主主張の騒音は受忍限度を超えているとは認められないとしてその請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成29年7月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主X（原告・個人）は、貸主Y（被告・個人）との間で、平成17年9月、アパートのA室（本件建物）について、月額賃料7万3千円（管理共益費込）にて賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結し、同年10月に引き渡しを受けた。（本件賃貸借契約には、「借主と他の居住者その他の第三者との間に生じた損害賠償問題等については、理由の如何を問わずその当事者間で問題を解決するものとし、貸主は、これに関与しないものとする。」とした特約が付されていた。）

Xは、本件建物の隣室B室の住人より騒音被害があるとして、Yに苦情を申入れ、Yは管理会社等を介して、平成27年11月、同12月、平成28年3月、B室住人に静かにするよう注意をした。

Xは、本件建物の奥側にあるベッドの上に普通騒音計を設置し、平成28年3月から同年6月までの間、B室のドアの開閉音などを測定し、多数回にわたり45dBから時に60dBを超

えるドア音や生活音を生じさせていることを確認した。

Xは、平成28年7月分まで賃料を支払っていたが、同月25日到達の内容証明郵便によって、Yに対しB室住人の電話番号等の開示を求めるとともに、これにYが応じない場合は、翌月分以降の賃料を支払わないと通知した。

その後、Xは同年8月分以降の賃料の支払いを停止し、「貸主は借主に対し静穏に居住させる義務を負い、他の借主が迷惑行為を行っている場合には、それをやめさせる義務がある。YがB室住人の騒音を放置したことは貸主の義務に違反する。また、賃貸借契約は双務契約である以上、Yが履行を提供するまでXは賃料の支払義務を負わない。」等として、①慰謝料150万円、②Xが騒音被害を被った平成27年11月～平成28年7月までの賃料相当額65万円余、計215万円余の損害賠償、並びに平成28年8月分以降についての借主の賃料債務の不存在を求める、本件訴訟を提起した。（B室住人は、平成28年11月以降に退去したことから、Xは同月分以降の賃料支払義務については争わないとした。）

Yは、Xが測定した簡易騒音計を購入しXと同様にB室で測定したところ、ドアを閉めた際の音は49dB以下となっており、Xが主張する大きな騒音があったのかは疑問であるなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を

全て棄却した。

(貸主の義務について)

貸主は借主に対し、本件建物の引渡し後においても、借主の本件建物の使用収益に支障が生じない状態を維持すべき義務を負う。そして、隣室等から生じる騒音が、発生時間や程度、頻度等に鑑み、借主の受忍限度を超えて貸室の使用収益に支障を来したにもかかわらず、貸主が、これに対して講ずべき措置（当該隣室等が貸主の賃貸物件である場合には、用法義務違反等を理由とする解除等もあり得る。）を怠ったと評価できる場合には、借主に対して賃貸借契約に係る物件を使用収益させる義務を怠ったものとして、借主に対する債務不履行を構成するものと解される。

(Xの騒音被害の有無)

Xの測定によれば、Xに相当な心理的負担になったことは否定できない。しかし、Xの測定した数値の正確性については疑問が残る。

しかも、B室住人の発した音は、一般的な生活音である上に、いずれも単発や長いものでも20秒程度とその発生時間も極めて短時間であること、同一日に複数回騒音が発生することがあることもあったものの、一定の時間に集中しており、継続的に騒音が発生しているというわけでもない。

加えて、Xの測定方法は、B室で最も大きな音が生じていたと推認できるドアやキッチン等から界壁を隣接して設置したXのベッド上において行ったので、必然的に計測される音量は大きくなると推認でき、Xの生活圈である本件建物全体での音量とは認められない。

これらの事実に加え、B室の隣室C室の住人は、ドアの開閉音などの騒音や衝撃音は感じなかったとする陳述書を提出していること、XがB室からの騒音が聞こえるようにな

った後にベッド等の位置を変更するなどの対策を講じていないことからしても、Xが主張する音などが通常人をして耐え難いものであり通常生活する範囲において受忍すべき限度を超えるものとは認められない。

(結論)

以上のとおり、B室住人の発した騒音が、受忍限度を超えているとは認められないことから、Xの請求についてはいずれも棄却する。

3 まとめ

本判決は、騒音の態様・頻度や、原告の騒音の計測方法等を踏まえ、原告が主張する騒音は、一般的な生活音であり受忍限度を超えているものではないとした判断をしているが、このような事案判断は実務において参考になると思われる。

また、本判決では、賃貸借契約に、借主と他の居住者間の損害賠償問題等については当事者間で解決する旨の特約があったが、借主の受忍限度を超えて貸室の使用収益に支障を来した場合に、貸主が、これに対して講ずべき措置（当該隣室等が貸主の賃貸物件である場合には、用法義務違反等を理由とする解除等もあり得る。）を怠ったと評価できるときは、貸主は使用収益義務違反で債務不履行となるとも判示しており、これも実務において参考になろう。

ちなみに、本事案では、貸主は、借主の賃料未払いによる賃貸借契約の解除を行っていないが、仮に、契約の解除を行い、訴訟で争われた場合には、賃料全額を3ヶ月以上支払っていないことから、信頼関係の破壊を認め、契約の解除が認められた可能性はあったであろう（参考：東京地判平26.9.2 RETIO98-132他）。

(調査研究部調査役)