

最近の裁判例から (12) - 隣室工事による粉塵被害 -

賃借人主張の隣室改修工事による粉塵被害は受忍限度を超えるものではないとして、その賠償請求を棄却した事例

(東京地判 令 2・1・29 ウエストロージャパン) 大野 晃子

隣室等の改修工事による粉塵等により被害を受け退去せざるを得なくなったとした賃借人が、賃貸人に損害賠償や慰謝料を求めた事案において、賃借人の主張する粉塵等の被害は受忍限度を超えるものと認めるには足りないと棄却された事例。(東京地裁 令和2年1月29日判決 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

平成25年4月、賃借人X(原告)は、賃貸人Y(被告)より、本件建物(鉄筋コンクリート造12階建)の、5階の4室あるうちの1室(本件居室)につき、賃料月額90,000円、管理費月額5,000円とする賃貸借契約を締結し入居した。

Yは、本件居室の隣室とその隣室2部屋(本件各別室)について、平成26年10月15日から同年12月12日、リフォーム等を行う本件工事を工事業者(内部解体工事は工事業者A、リフォーム工事は工事業者B)に依頼した。

工事初日、粉塵等が共用部の本件廊下や本件居室内に見られたことからXは対処を求め、その要求に応じて、本件居室の玄関ドアの下の隙間にビニールシートを貼り付ける養生がされた。

また、同年10月28日以降、Xの要求に応じて、本件各別室から本件居室への粉塵の流入を防ぐための遮蔽カーテンが本件廊下に設置され、本件居室の玄関ドアの隙間にスポンジで目張りがされた。

Xは、Yに対し、同年10月29日に到達した

内容証明郵便により、本件工事により本件居室に粉塵の流入が続いており、工事業者の対応に不備があるとして、工事期間中の他所への移転及び本件居室の清掃の費用の負担や賃料減額等を要求した。

平成26年11月1日、Y及びBは、Xに対し、「本件廊下の床を掃除機で毎日掃除し窓や消火器を2日に1回雑巾がけすること、工事中と工事後の2回本件居室内の清掃を行うこと」などを約束する旨の書面を送付した。

同月7日、Yが手配した清掃会社の担当者が、本件居室を訪れ清掃作業の下見をした。

同年12月9日、Xは、本件居室内で異臭を感じたとして病院を受診、その後本件居室に戻らずホテルに宿泊し、同月12日に、Yに対し本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示を行い、同月17日に本件居室を退去した。

Yは、同年12月16日、Xに本件工事作業で迷惑をかけたことを謝罪し、本件居室の清掃を行うのでXの都合の良い日程を連絡してほしい旨の書面を交付した。

令和元年になり、Xは、Yの本件工事により、Xの居室内にまで粉塵や刺激臭の被害を受けたとして、財産的損害271万円余、慰謝料400万円、計671万円余を求める訴訟を提起した。

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。

(1) 本件工事に起因する粉塵被害の有無

本件工事開始後の平成26年10月中旬からBが本件廊下を清掃した同年11月10日頃までの間、本件廊下や各居室の玄関ドアの本件廊下に面する部分等に細かいほこりのようなものが付着していたこと、本件居室内には、この期間だけでなくXが退去した同年12月17日頃までの間、様々な箇所に細かい繊維状の物質が付着していたことが認められる。

Xは、本件居室内の繊維状の物質は、本件工事により清掃されないまま堆積した粉塵が玄関ドアの隙間から流入したもので、本件居室全体の家具や布製品等に付着し、受忍限度を超える被害を受けたと主張している。

そこで検討するに、Xは、本件工事開始当初から、粉塵の流入被害について繰り返し苦情を述べていたことは認められるが、①本件工事のうち、大量に粉塵が発生し得ると考えられる内部解体工事が行われたのは、平成26年10月15日から16日の2日間にとどまり、その後のリフォーム工事が大量の粉塵を発生させるものであったと認めるには足りないこと、②同月16日以降は、本件居室への粉塵の流入経路となり得る本件居室のドアの隙間に簡易の養生がされ、同月28日以降は、本件居室の玄関ドアの隙間にスポンジによる目張りがされ、本件廊下に遮蔽カーテンが設置されたこと、③本件居室の隣室も本件廊下に玄関ドアが面しているが、同室の居住者から粉塵等につき苦情の申し入れがあったと認める証拠がないことから、Xが主張する、平成26年12月に至っても本件居室内に付着していた繊維状の物質が本件工事により生じて本件居室内に流入した粉塵であると認めるには、疑問が残ると言わざるを得ない。

そもそも、本件居室は共同住宅の一室であり、隣室のリフォーム工事等により発生する粉塵等が一定程度居室内に流入することは予想し得る事態として受忍せざるを得ないとい

うべきである。本件工事に起因する粉塵の流入が認められるとしても、一般的な感覚を前提として耐え難い程度であると認めるには足りず、受忍限度を超える粉塵の被害の存在を認めることはできない。

(2) 本件工事に起因する異臭被害の有無

平成26年12月9日に、Bが本件各別室の玄関ドア内側を塗料で塗った際に、Xがその臭いを刺激臭と感じたと主張している。

一般的な感覚を前提として、塗料の臭いが耐え難いものであるとは考えにくく、臭いを発生させる作業が長時間続いたと認めるに足りないこと、隣室の居住者から何らかの苦情があった事実も認められないことを勘案すると、この臭いが受忍限度を超えるものであったと認めるには足りない。

(3) 結論

以上により、Xの請求はいずれも理由がないため、これを棄却する。

3 まとめ

本事例は、賃貸人が依頼した改修工事により賃借人が粉塵・刺激臭の被害を受けたという主張を、認めるに足りる理由がないと棄却したものである。

類似の事例として、建物管理義務を果たさなかったとして賃借人の賃貸人に対する損害賠償を求めたが、受忍すべき範囲を超えることを認める証拠はないと棄却された事例（東京地判 平22.1.20 RETIO79-110）がある。

（調査研究部調査役）