

最近の判例から (9)

飲食店からの悪臭について賃貸人に 損害賠償が命じられた事例

(東京地判 平15・1・27 判タ1129-153) 吉田 智樹

賃貸人からビルの一室を賃借して「婦人服販売店」を営んでいた賃借人が、後に別の賃借人が同ビルの地下1階を賃借して「飲食店」の経営を始め、悪臭を発生させたことにより、営業上の損害を被ったとして、賃貸人に対して、債務不履行による損害賠償請求をした事案において、その損害賠償請求を容認した一方、賃貸人の未払賃料債権による相殺を認め、本件請求（損害賠償請求）自体は棄却した事例（東京地裁 平15・1・27日判決請求棄却・控訴 判タ1129-153）

1 事案の概要

Xは、平成10年12月、Y所有のビルの1室（以下「本件貸室」という。）を借り受けて婦人服販売店を営んでいたが、平成12年5月から、本件貸室の真下に当たる地下1階に、小料理屋のAが入店して営業を開始すると、魚の生臭い臭い、煮魚・焼き魚の臭いが発生し、売上げが減少するなど、Xの婦人服販売の業務に支障が生じるようになった。

Xは、Yとの賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を媒介した業者やYに対して、苦情の申入れをし、平成12年12月の賃貸借契約の更新を前にして、悪臭の問題が解決するまで賃料を支払わないとYに申し出て、同年10月末から賃料を支払わなくなった。

一方、Yは、X及び本件契約の連帯保証人Bに対して、賃料不払を理由として、本件契約を解除した上、本件貸室の明渡し及び未払

賃料等の支払を求めて訴えを提起し、同訴訟は、平成14年7月、和解が成立し、本件契約は合意解約され、Xは、本件貸室を明け渡した。

Xは、本件契約の目的は、婦人服販売であるから、Yは、本件貸室をこれにかなう状態に維持すべき義務を負担していたにもかかわらず、Aが悪臭を発生することを防止し、拡大しないようにする義務を怠ったとして、Yに対し、売上げの減少による損害の賠償を求めて提訴した。

これに対しYは、債務不履行を争うとともに、予備的にXの未払賃料等との相殺を主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判断し、Xの損害賠償請求を認めたが、Yの未払賃料債権による相殺を認め、原告の本件請求（損害賠償請求）自体は棄却した。

- (1) Aの営業活動によって、魚の生臭い臭い、煮魚ないし焼き魚の臭いが発生し、本件貸室におけるXの婦人服販売業に影響を与えたことが認められる。
- (2) 賃貸借契約における賃貸人の義務を考えるに、賃貸人には、あらゆる臭いの発生を防止すべき義務があるというのではなく、賃貸借の目的から見て、目的物をその目的に従って使用収益する上で、社会通念上、受忍限度を逸脱する程度の悪臭が発生

する場合に、これを放置し若しくは防止策を怠る場合に、初めて、賃貸人に債務不履行責任が生ずるといふべきであり、悪臭発生の有無、悪臭の程度、時間、当該地域、発生する営業の種類、態様などと、悪臭による被害の態様、程度、損害の規模、被害者の営業等を総合して、賃借人として受認すべき限度内の悪臭か否かの判断をすべきである。

- (3) 本件については、Xの30数名の顧客が飲食店からの魚の臭いについて、かなりの不快感を示しており、主たる商品である婦人服等に魚の臭いが付着し、悪臭によって被害を被った事実が認められ、他方、Y側において、悪臭に関する抜本的な解決策をとらなかったことが認められる。

したがって、Yは、賃借人に目的物を使用収益せしめる義務を怠ったのであるから、Xに対して債務不履行責任を負うといふべきである。

- (4) 損害額については、これを証すべき客観的証拠はなく、Xの主張する損害全額を認めることは到底できないが、店舗の環境の悪化によって、顧客の購買意欲の減退などの被害を受けたことは認められ、平成12年5月ころから同14年7月までの間において、悪臭の発生と相当因果関係にある損害は、80万円と認めるのが相当である。
- (5) YがXに対し有する未払賃料等に係る債権は、112万円余であるので、これを、YがXに対して負う損害額等の80万円余で相殺すると、XのYに対する本件請求債権は存在しないので、Xの請求は、理由がないから棄却する。

3 まとめ

本判決では、賃貸借契約における賃貸人の義務は、賃借人に目的物を引き渡すだけでは

なく、目的物が使用収益に適した状態にあることについても責任を負うものであり、目的物が使用収益に適した状態でなくなったのであれば、その直接的原因が他の賃借人に因るものだとしても、損害賠償責任を免れないとした。

本件の場合、先に入居していた賃借人が「婦人服販売店」を経営しているという性質柄、特に、悪臭を重大問題として捉える事情があったが、このような、とりわけ、事業用ビルにおけるテナント入居者間におけるトラブルとしては、他にも同様に、騒音や風紀上の問題として生じることが多いと思われる、その場合に負うべき賃貸人の責任の範囲を一定に明らかにした判決として、実務の参考になるとと思われる。

(調査研究部次長)