

最近の判例から (11)－騒音・振動被害と賃料未払－

騒音・振動被害を理由に賃料の一部しか支払わない建物賃借人に対する契約解除及び建物明渡請求等が認められた事例

(東京地判 平26・9・2 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

建物賃貸借について、貸主が、地下1階に入居したライブハウスからの騒音等によって被害を被っていることを理由に賃料の一部しか支払わない借主に対し、契約解除、建物明渡請求及び未払賃料の支払を求めた事案において、借主の主張する慰謝料を一部認めた上で、貸主の請求を認容した事例（東京地裁平成26年9月2日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成20年1月、X（貸主）とY（借主）との間で、従前契約書（当初契約日：平成13年12月）の一部を変更した賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を、賃料月額35万円、契約期間2年の条件で締結した。

Yは、本件賃貸借契約の締結に際し、Xに対し、本件建物の内装工事を実施した上で長期間にわたって居住を継続したいとの要望を申し入れ、Xはそれを承諾した。

平成20年8月、Xはa社との間で、本件ビルの地下1階部分をライブハウス（以下「本件ライブハウス」という。）として使用する目的で賃貸する契約を締結した。

Yは、平21年12月頃、Xに対し、本件ライブハウスから騒音や振動（以下「本件騒音等」という。）が生じているため生活に支障を来しているとして、本件騒音等が皆無になるよう大規模防音工事をするよう要望した。

平成22年1月ないし2月頃、Xはa社に対し、本件ライブハウスの運営状況等を改善す

るよう申し入れた。同年4月、a社は600万円を負担し防音対策工事を実施し、同年5月には、9月以降の本件ライブハウスの営業を午前零時までとすることとした。

同年8月、Xは、Yから同工事实施後も騒音等が生じているとして更なる解消の要請を受け、a社に対し使用楽器等の使用制限等の検討を求めたが、a社より更なる防音対策には応じないとの回答を受けた。

同月25日、YはXに対し、本件建物の賃料を減額して支払う旨を申し入れた。これに対しXは、暫定的に一定の賃料減額はやむを得ないとしても、その合意ができるまでは、約定賃料を請求する旨連絡し、差額分の未払賃料を請求した。しかし、Yは同年9月分以降、減額した賃料を支払った。

平成23年12月、XはYに対し、未払賃料の支払を催促した。

平成24年3月、XはYに対し、未払期間中等の賃料を一部減額することを提案したが、その後、XとYとの間で、上記賃料等について協議を行ったが合意に至らなかった。

平成25年2月及び3月、Xにより行われた本件ライブハウスから生じる騒音等の測定結果では、「東京都環境確保条例」で規制する基準を超える騒音が生じていた。

同年6月に、XはYに対し、賃料の未払額が1000万円超に達したとして、2度にわたり支払催促をした。

平成25年7月13日、XはYに対し、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。

Yは、「①本件騒音等で被った心身の苦痛を慰謝するための金額は1500万円を下らない、②遅くとも平成22年8月31日までに約定の賃料支払請求権と上記慰謝料請求権とを対当額で相殺するとの意思表示をした、③したがって、YのXに対する未払賃料はなく、XのYに対する本件賃貸借契約の解除は無効である」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

Yは、Xが本件騒音等問題を解決しなかったことが賃貸人の債務不履行であるとして、これにより約定の賃料支払義務を免れる旨主張する。

しかしながら、Yは、本件賃貸借契約締結後、本件建物での生活を継続していたのであるから、本件建物の使用収益の対価である賃料の支払義務を免れない。また、本件建物での生活に当たり、本件ライブハウスから受忍限度を超える騒音等の被害を受けたとしても、賃貸人であるXとの間で賃料額について新たに合意したものといえるような事情のない限り、本件賃貸借契約上の賃料は当然に減額されるものということとはできない。このことは、本件騒音等問題についてXに何らかの義務違反があったとしても、直ちには影響されない。

Yは、Xとの間で賃料の減額に係る合意ができていたかのような主張をするが、その事実は認めるに足る証拠はない。また、Yが、Xとの交渉の過程で、本件賃貸借契約上の賃料債務の弁済期にその都度、相殺の意思表示をしていたといえない。

したがって、XがYに対して本件賃貸借契約の解除の意思表示をした平成25年7月13日当時、Yには1048万円余の未払賃料債務が生じていたから、Yの債務不履行は明らかであ

り、Xの上記解除の意思表示は有効である。

Xは、本件建物の賃貸人としてYに対し、本件建物を契約の本旨に従った利用をさせる義務があり、結果的に本件騒音問題等を解決することができなかったことは、Yに対して精神的苦痛を与え、Xは、不法行為責任を免れないというべきである。

慰謝料額の算出に際しては、Yについて、本件騒音等に曝されて心身に相応の負担のあったこと、本件賃貸借契約締結時の経緯等が考慮されるべきであり、他方で、Xについても、a社に配慮を求めたほかに、Yとの交渉過程で一定の譲歩を示すなど、Yに対して相応の配慮をしていたことも否定できない。

これらの事情を総合的に考慮すれば、Xが賠償すべきYの慰謝料額は、200万円が相当というべきである。

よってXの未払賃料等の請求は、同慰謝料相殺後の1062万円余について容認される。

3 まとめ

本件は、賃借人が受忍限度を超える騒音に曝されていたとして慰謝料の一部は認められたが、賃借人の主張する賃料減額の合意があったこと、未払賃料と賃借人主張の慰謝料との相殺は認められず、賃貸人による契約解除請求が認められた事例である。賃貸借契約において賃料の支払は賃借人の基本的な義務であり、未払賃料の総額を考慮し、本件判決は首肯できるものと思われる。

騒音トラブルに関する事例として、賃借人の騒音等の迷惑行為を放置した賃貸人の不法行為が認められた事例（東京地判 平17・12・14 RETIO 69-70）がある。騒音被害が受忍限度を超えるか否かについては、騒音の測定値が条例で定める基準値を超える等、客観的な数値等が判断材料の1つとされており、実務において留意しておくことと考えられる。