

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)