

最近の裁判例から (14) – 騒音被害と貸主・媒介業者の債務不履行 –**ピアノ教室からの騒音被害を理由とした借主の貸主及び媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 平30・12・12 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

ピアノ教室による騒音被害を理由に退去した賃貸マンションの借主が、貸主は楽器使用不可の物件を賃貸すべき義務を怠った、媒介業者は建物全体が楽器使用不可か調査すべき義務を怠ったとして損害賠償を求めたが、貸主に借主が主張する義務はなかったとして棄却された事例（東京地裁 平成30年12月12日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

看護師である借主X（原告、個人）は、当直勤務が多いこともあり、閑静な住宅街にある楽器使用不可の物件を転居先として希望していたところ、媒介業者Aから本件建物の一室（本件居室）を紹介され、内見をした。なお、本件居室については楽器使用不可の特約が付されていたが、本件建物（マンション・平成6年築）の入口付近にはピアノ教室の存在を示す大きな看板が設置されていた。

平成28年10月、Xは、借主側媒介業者Aと貸主側媒介業者Y2（被告、Y1の関連業者）の媒介により、貸主Y1（被告、不動産会社）との間で、契約期間2年、賃料・共益費を月額11万円、特約として楽器使用不可とする本件賃貸借契約を締結した。

本件居室に入居したXは、居室のクリーニングが不十分であったことや、本件建物1階のピアノ教室からの騒音に不満を抱き、重要事項説明書には楽器使用不可のマンションと記載されていたとして、Aを通じてY2に苦情を申し入れた。Y2はクリーニングが不十分

であったことを謝罪し、再度クリーニングを実施する旨返答したが、ピアノ教室の騒音については特段の対応を約束しなかった。

同年11月、Xは、騒音被害について弁護士に委任をし、またX自らも、Yらにピアノ教室の騒音があるなどと主張をしていたが、平成29年4月に本件居室を退去した。

同年7月、Xは、「Y1には、本件建物全体として楽器使用不可の物件を賃貸すべき義務があり、ピアノ教室からの騒音被害のある本件居室を賃貸した債務不履行がある、Y2には、Xが日中でも静かな環境を求めて楽器使用不可の物件を探していたことを知っていた以上、本件建物全体として楽器使用不可の物件であるか否かを調査すべき義務があるのにこれを怠った債務不履行がある」などと主張して、契約費用、引越費用、慰謝料、計163万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

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。

（認定された事実）

Xは、Aからの重要事項説明で、本件居室が楽器使用不可との説明を受けていたが、建物全体が楽器使用不可の物件であるかをYらに問い合わせたり、建物全体が楽器使用不可の物件であるという説明をYらから受けたりすることはなかった。

また、ピアノ教室からの騒音は、ピアノレ

ッスの回数に伴い、居室の場所や時間帯により僅かに増加することがあり、遅くとも午後8時には終了するもので、本件建物のX以外の居住者から騒音に関する苦情が寄せられたことはなかった。

(Y1の債務不履行)

本件賃貸借契約上、楽器使用不可という特約が付されているのは本件居室のみであり、建物のその余の部分についてまで楽器使用不可であることを約するものではなかったから、本件居室の入居希望者において、ピアノ教室の併設をうかがわせる看板が入口付近に設置されていた建物全体についてまで楽器使用不可の物件であることや楽器の音がしない静かな住環境を提供することが契約内容に含まれるものと認識していたとはいえないとして当直勤務の多いXがピアノ教室からの騒音により強いストレスを感じていたことがあるとしても、騒音の程度が「騒音に係る環境基準」(平成10年9月30日環境省告示64)を超過するものであったことを裏付ける客観的証拠はない上、建物内のX以外の居住者からの騒音に関する苦情が皆無であったことに照らせば、Xの主観的な不快感にとどまるというべきであって、騒音が社会生活上受任すべき程度を超えてXの平穩に日常生活を送るといふ利益を侵害しているとはいえない。

(Y2の債務不履行)

Xは、Y2との間で何ら契約を締結していなかったのであるから、Y2の債務不履行をいうXの主張はそれ自体失当である。

また、Xは、Y1のみならずY2に対しても建物全体が楽器使用不可であることを問い合わせたり、Y2から建物全体が楽器使用不可であるなどという説明を受けたりすることはなかった。

Xとしては、借主側の媒介業者Aの債務不履行責任を追及するのではなく、貸主側の媒

介業者であるにすぎないY2において、看護師のXが十分な睡眠を確保するため日中でも静かな環境の居住物件を探していたことを知っていたことがあるとしても、それだけで建物全体として楽器使用不可の物件であるか否かを調査すべき義務があるとはいえず、また、建物入口付近に設置されたピアノ教室の看板の存在をもって、建物に併設されたピアノ教室からの騒音の有無等をXに説明、告知すべき義務があるともいえない。

3 まとめ

本件では、楽器使用不可の特約に関して、貸主や媒介業者に調査説明義務はなかったとされ、騒音の程度に関しても、客観的証拠が示されず、借主以外の居住者からの苦情もなかったことから、騒音は社会生活上受任すべき程度を超えていなかったとされた。

賃貸物件の選定や内見に際しては、借主として、特別な希望条件や要望があれば、依頼した媒介業者に明確に伝え対応を確認するとともに、媒介業者としても、依頼者の希望条件や要望を可能な限り把握するよう努め対応することが望まれる。

類似事例としては、「賃貸ビル地下1階のライブハウスからの騒音に気付いた事務所の借主が、使用目的に支障があるとして、賃貸借契約を解約し、貸主と媒介業者(借主側・貸主側)に説明義務違反による損害賠償を求めた事案において、貸主・媒介業者には確認、調査の結果を説明すべき注意義務はないとして、借主の請求が棄却された事例」(東京地判平25・7・22 RETIO104-148)があるので参考にされたい。

(調査研究部次長)