

最近の裁判例から (12) - 害獣被害 -

ねずみ被害を理由に退去した賃借人の賃貸人に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令 3・1・26 ウエストロー・ジャパン) 田代 佳秀

歯科医院店舗の賃借人が、ねずみ被害が続いていることを理由に賃貸借契約を解除し、賃貸人に損害賠償を請求した事案において、歯科医院として使用できる状態に無かったとまでは認められないとして、その請求を棄却し、賃貸人の反訴未払賃料請求を認めた事例(東京地裁 令和3年1月26日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成24年11月、歯科医師の賃借人X(原告)は、賃貸人Y(被告)が歯科医院を営んでいた本件建物の1階店舗部分(本件物件)を歯科医院として使用するため、居抜きにて本件賃貸借契約を締結した。

平成28年11月、Yは、Xから本件物件の天井裏をねずみが駆け回り、他の入居者からもねずみが出たとの報告を受け、ねずみ駆除業者と業務委託契約を結び、平成28年12月から平成30年11月頃までに、計29回の防鼠業務を実施した。

Y及び同業者は、本件物件の隣室がいわゆるごみ屋敷であり、ねずみの営巣の確認には至らずとも、糞やかじられた壁は見られることから、ねずみによる排泄物や鳴き声等の被害(以下「ねずみ被害」という。)の発生場所と疑い、隣室の賃借人(90歳の高齢者)に対して、原因調査を依頼していたが、同賃借人からは反対されていた。

平成30年3月30日、XはYに対し、本件物件内のねずみ被害が継続していること等を理

由に、本件賃貸借契約の解除を通知し、同年10月31日に本件物件を退去した。

Xは、本件賃貸借契約において、

①本件物件を引き渡す際、隣室がごみ屋敷であること、本件賃貸借契約締結の半年前にねずみ被害が出ていたことを賃借人に隠して、本件賃貸借契約を締結し、歯科医院としての円滑な活動が出来ない状態で、本件物件を引き渡したのは、Yの債務不履行に当たる

②平成28年11月にねずみ被害が発生し、その原因が隣室にあることを認識しながら、隣室の賃借人に対して任意の退去を求めただけで、防鼠作業に協力させたり、賃貸借契約を解除して、隣室の明渡しを求める等の対応を取らなかったのは、Yの債務不履行に当たる

等と主張して、Yに対し、営業損害等(本件物件からの退去及び移転先での歯科医院の開業に伴い生じた損害4326万円余等)の損害賠償を請求した。一方、YはXに対して、本件賃貸借契約に基づく未払賃料91万円等の支払を求め反訴した。

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、Yの反訴請求を一部認容した。

(1) 引渡時の債務不履行の有無について

平成元年から平成24年5月頃までの間、本件建物内でねずみが確認されたことはなく、平成24年5月頃にねずみが初めて確認された

際には、同業者の防鼠作業によって、本件物件がXに引き渡されるまでの間、本件建物内でねずみが確認されることはなかった。

よって、YがXに本件物件を引き渡した平成24年12月1日時点で、本件建物において現にねずみが出没又は生息するといった事実があったとは言えず、また、隣室の状態に起因して本件物件の衛生面等で何らかの問題が生じていたことを具体的にうかがわせる証拠はない。

さらに、Xは、平成29年7月頃までは、歯科診療を継続していたことから、Xが本件物件の引渡しを受けた際、歯科医院として使用収益できる状態になかったとは認められない。

(2) 引渡後の債務不履行の有無について

Yにおいて、隣室がねずみ被害の原因であると確定的に認識していたことを裏付けるものはなく、そのほかに推知させる的確な証拠がないことを踏まえると、ねずみ被害の原因については、隣室内にねずみが生息していた可能性のほかに、床下の配管を通じて本件建物の外からねずみが侵入していた可能性もあり、どちらの可能性が高いとも言えないと認められる。

また、Yは、同業者による隣室内の立入りの際、自らも複数回にわたり隣室内に入り、同賃借人に対して、ねずみ被害の原因調査に協力するよう何度も要請していると認められることから、賃貸人としての立場で可能な限度において、同業者の当該調査に協力していたと評価することができる。

さらに、Yが、同賃借人が調査に協力しないことを債務不履行の理由として、隣室の賃貸借契約を解除したとしても、平成30年10月よりも早く、同賃借人の退去という目的を果たすことができたか相当程度疑問があると言わざるを得ない。

したがって、Yにおいて、同賃借人がねず

み被害の原因に関する調査に応じないことを理由として、隣室の賃貸借契約を解除すべきであったということはできない。

(3) 結論

以上により、Yは賃貸人としての必要な措置を講じており、Xに対する本件賃貸借契約に基づく債務不履行があったとは認められない。

一方、Xは、平成30年4月1日から同12月1日までの間、Yの債務不履行を理由に、同期間についての賃料支払債務を免れると主張するが、Yの債務不履行は認められないから、その前提を欠くものであって、採用することはできない。

よって、損害について判断するまでもなく、Xの本訴請求は理由がなく、Yの反訴請求は52万円余（未払賃料91万円－保証金39万円）を求める範囲で理由があるからこれを認容する。

3 まとめ

本事案は、ねずみ被害に伴う営業損害等の損害賠償を賃貸人に求めた賃借人の主張が認められなかった事例である。

なお、Xは本判決を不服として控訴したが却下されている。

本件で、賃借人は、ねずみ被害に伴う営業活動に直接影響を及ぼしたような具体的な実害の立証をしていないこと、他の賃借人がねずみ被害により退去したと言う事実もなかったことから、本件判断は当然の帰結であったように思われる。

本件と同じように、賃借人、買主の害獣被害の主張が棄却された事例として、害獣の出没を理由とする一方的な賃料一部不払いは信頼関係の破壊に当たるとされた事例（RETIO 79-116）、害獣の存在を理由とする契約解除や損賠賠償請求が棄却された事例（RETIO 101-104）があるので併せて参考にされたい。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (13) – 管理規約の調査説明義務 –

マンション管理規約により焼肉店営業を行えなかった借主の損害につき仲介業者・貸主に賠償責任が認められた事例

(東京地判 令3・8・25 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

マンション管理組合より、焼肉店営業は管理規約で禁止されているとして、賃借店舗の内装工事を差し止められた借主が、賃貸借契約を解除し内装費用等の損害賠償を仲介業者及び貸主に求めた事案において、仲介業者らに説明義務違反があり不法行為責任を負うとしてその請求を認めた事例（東京地裁 令和3年8月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年1月、本件マンションの1階店舗部分（本件建物）について、焼肉店営業を目的とする借主X（原告）は、仲介業者Y1（被告）の仲介により、貸主Y3（被告・飲食業、不動産賃貸業経営）との間で、賃料：月額38万円、共益費：月額3万円余、保証金：260万円などとする本件賃貸借契約を締結した。

なお、本件マンションの管理規約・使用細則には、「店舗部分を臭気を発生する業種又はおびただしい煙を発生する業種（例示の1つに焼肉店が挙げられている）等の営業の用に供してはならない、軽微な有臭以外の排気は、専有部分内で処理の上排気することに努力する、当該規定に抵触する恐れのある業種を営業しようとする場合は事前に本件管理組合に届け出、承認を得る必要がある」等の規定が定められていたが、本件賃貸借契約の締結の際において、その内容がXに説明されることはなかった。

同年3月、Xが本件建物で内装工事を始めたところ、本件マンションの管理組合から、

管理規約及び使用細則により、焼肉店営業は認められないこと、内装工事を即刻中止して管理組合と協議を行うようにとの通知を受けた。

Xは、Yらと連絡をとり、管理組合宛の申請書を作成して、排煙等に関して設備を整え、煙等の配慮をした上で準備をすることの申し出をしたが、管理組合の代理人弁護士との面談や、管理組合が裁判所にXの工事続行禁止の仮処分を申し立てたことなどから、本件建物での焼肉店営業が事実上不可能であると判断し、同年4月25日、Y3の債務不履行を理由に本件賃貸借契約を解除して、翌5月17日に本件建物をY3に明け渡した。

その後Xは、Y1及びその代表者Y2（宅地建物取引士）、Y3に対して「Xに焼肉店営業ができると誤信させて本件賃貸借契約を締結させた不法行為がある、本件建物でX目的の焼肉店営業ができないことの告知・説明を懈怠し本件賃貸借契約の締結に及んだ不法行為がある」などとして、内装工事費用や原状回復費用、逸失利益等、計1877万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、Xの請求を一部認容した。

(1) 説明義務違反について

本件管理規約等によれば、本件建物において、Xが想定していた一般的な設備の焼肉店を出店することは、原則として禁止されており、焼肉店の出店は認められない可能性が高

いものといえる。

また、Y2、Y3は、Xが焼肉店出店目的であったこと、本件規約等の具体的な内容を知っていたかは定かでないが、隣接建物において焼鳥屋出店の話があった時に、煙が多く出るとして認められなかったことを認識していたものであるから、焼鳥屋と同様に多くの煙が出るのが想定される焼肉店を本件建物に出店しようとした場合、煙の点が問題となって出店できない可能性が高いことを認識していたものといえる。

宅地建物取引士であるY2は、本件規約等を踏まえると、本件建物において焼肉屋を出店することが、臭気や煙の点から認められない可能性が高いという、Xにとって極めて重要な情報を、Y1の代表者兼本件の担当者として、Xに説明しなかったものであり、これによりXは、本件建物に焼肉店を出店することは十分可能との認識の下、本件賃貸借契約を締結したものであるから、Y2には説明義務違反があり、法人としてのY1についても不動産仲介業者として説明義務を尽くさなかったものとして、不法行為責任を負うものといえるべきである。

本件建物の貸主であるY3は、不動産賃貸取引の専門家であるとは認められないから、Y1ないしY2に課されるような、高度の注意義務を負うものではない。

しかし、Y3は所有する隣接建物において焼鳥屋の出店が認められず業態を変更して出店したことがあり、本件マンションにおいては多くの煙が出る業態の飲食店が許容されない可能性が高いことを認識していたことなどから、本件賃貸借契約の締結に当たっては、多くの煙が出る業態である焼肉店の出店が認められない可能性が高いことを、自らあるいは仲介業者を介してXに説明する義務を負っていたものであり、Y3は、本件賃貸借契約

の締結段階における信義則上の説明義務に違反し不法行為責任を負うというべきである。

(4) 不法行為による損害について

Xの請求のうち、Y1への仲介手数料41万円余、3・4月分の計90万円余の賃料、Xが請求する内装工事費の一部570万円余及び原状回復費用84万円余、弁護士費用相当額70万円、計855万円余について、Yらの不法行為と相互因果関係のある損害と認められることからその範囲においてXの請求を認容する。

3 まとめ

マンション店舗部分における賃貸借は、借主の内装工事着手後に、管理規約、建築基準法などの規制が判明し、借主の契約目的に建物が使用できなかったとなると、借主がそれまで要した費用の損害をめぐってトラブルになることから、特に慎重な対応が必要である。

マンションにおける「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め」は、宅建業法上必須の調査事項であるが、借主の目的使用が、管理規約等において禁止と具体的に記載がされていない場合においても、管理組合がその運用において、マンションの住環境に悪影響を及ぼす等の理由から、専有部分の内装工事を承諾しない場合があるので、事業用賃貸の仲介実務としては、管理規約等の確認だけでなく、管理組合に借主の目的使用が可能である確認をしておくことが必要と思われる。

また近頃、建築基準法・消防法等の制限によって、借主の目的に使用できなかったというトラブル例がよく見られることから、宅建業者は借主に、「建築の専門家に、目的使用ができるかの確認を行っておく必要がある」旨のアドバイスをしておくことも重要と思われる。

(調査研究部上席研究員)

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)