

最近の裁判例から (10) – コインランドリー営業と信頼関係破壊 –**貸室でのコインランドリー営業に伴う無断改装工事及び振動・騒音への不十分な対応が信頼関係の破壊にあたりとされた事例**

(東京地判 令4・3・31 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

コインランドリー営業の目的で建物1階を賃借した借主が、貸主に無断で排気口設置工事を行い、2階の住人への振動・騒音被害に対応しなかったことは、信頼関係の破壊にあたりとして、貸主による建物の明渡し及び約定違約金等の請求が認められた事例（東京地裁 令和4年3月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

貸主X（原告、個人）は、所有の軽量鉄骨2階建て建物の1階部分について、不動産業者Aの媒介により、コインランドリー営業を目的とした借主Y（被告、税理士）との間で令和元年12月に賃貸借契約を締結した。

同契約では、期間2年、賃料は17.5万円で、現状変更について「賃借人が現状を変更しようとする時は、その内容、方法につき書面をあらかじめ賃貸人に提出し、書面による承諾を得る」こととなっていた。

Yは、コインランドリー機器の設置及び運営管理をB（法人）に全て委託していた。

Bは、本契約の半年前にYとは別の依頼で本物件を内見していたが、その際に、物件をコインランドリーとして使用するためには、既存の建物北側外壁の排気口を拡幅すると構造や排気上の問題があるので、東側外壁に新たに穴を開け排気口を設置するのがよいと考え、Aに照会していたが、Aは、図面を提出してもらった上でXに確認すると答えていた。（その後もBからの図面の提出はなかつ

た。）

なお、本契約と同日に建物1階部分のレイアウトがBからAに送付されていたが、そこには排気口の位置の記載はなかった。

令和2年1月、BはAに物件の内装工事の開始、北側外壁の排気口の利用などを記載したメールを送信した。それを聞いたXは、既に開いている穴を利用して吸排気口とするのは問題ないとBに回答した。

同年2月、コインランドリーは営業を開始した。建物2階を賃借していたCは、機器の振動・騒音に驚き、設置状況の確認をBに要請した。更に、東側外壁に設置された排気口から熱気、綿ゴミ、埃などの通路への排出が目立つようになり、Bに苦情を申し立てた。現場確認を行ったBは、機器の設置方法に問題はない、建物の構造上振動や騒音を完全になくすことは不可能として、機器の回転数を下げ、深夜営業を中止することを提案した。

これに対し、Xは、東側の排気口を北側に移すこと、東側外壁に排気口が開けられていて驚いたこと、振動・騒音は防止装置が付いていないことが問題であるとしたメールをBに送った。

同年5月、X、Y、A、Bによる話し合いが行われ、その後も対応策が協議されたが、Y及びBの対応は、機器の回転数を下げる、24時間営業を18時間営業とする、排気口付近を週一回程度清掃をすることなどに留まり、これらの対応が実施された後にも状況は改善されず、Cからの苦情は継続した。

Xは、令和3年1月、Yの債務不履行による信頼関係の破壊を理由として本件契約を解除したと主張し、建物の明渡し、約定違約金（賃料及び共益費の6ヶ月相当額105万円）等の支払いを求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

(排気口の設置について)

Yから委託を受けてAとの交渉等を行っていたBは、契約で建物部分の内装工事等を行う場合には、あらかじめ工事内容等が分かる詳細を記載した書面をXに提出し、書面による承諾を得なければならないことを認識し、実際に工事内容の分かる資料の提出を求められたにもかかわらず、工事内容をXに伝えようとせず、書面によるXの承諾を得ていないばかりでなく、工事により建物東側外壁に穴を開けて排気口を壁の外側に設置することについて事前にXに承諾を得たと強弁し、Yはこれを前提に排気口の移設を求めるXの度々の要請を拒んでいることが認められる。

(振動・騒音について)

排気口が建物部分の東側外壁に設置されたため、排気口から排出される熱気、埃、ゴミ、臭いなどが、通路に排出され、その通路を通過してしか外に出られないCが迷惑を被っている旨を度々訴え、Xも度々改善を求めるも、Y側は、回転数を下げたり清掃をしたり深夜営業を停止したり店内に注意書きをしたフィルターを設置したりするなどの対策を講じた旨述べるにとどまっていること、しかしながら、被害はその後もしばらく生じ続けていることが認められる。さらに、Cが建物部分内に設置されたコインランドリー機器の作動により生ずる振動や騒音によって日常生活に支障が生じていると度々訴え、Xも度々改善を求めるも、

設置に問題はない、建物の構造の問題であるとしてこれにも対応してきていないこと、ウォーターハンマーによる騒音の阻止に至っては対策を知らずこれを現在までしていないことが認められる。

(結論)

Yは本件契約の条項違反行為（書面によるXの事前承諾を得ていなかったこと等）をしたのみならず、事前承諾を得たと虚偽の強弁を行っている上、Cの申出が度々なされたことに対し、相応の対応はしている、あとは建物の構造上の問題であるなどとして、効果が出るような対応をしないまま約7ヶ月を経過させたといえることができるから、令和2年11月頃（契約解除意思表示日）には、XとYの信頼関係は破壊していたといえることができる。従ってXがYに対してした契約の解除は有効である。

3 まとめ

最近時、街中の貸室に大型ドラム機器などを設置した無人型のコインランドリー店舗が目立つところであり、そのような貸室の、媒介等に関わる事業者、借主にとって参考になる事例と思われる。

コインランドリーに限らず、店舗等の借主は、営業のため改装工事等を行う場合には契約書の定めに沿った手続きを行うとともに、その営業に伴い隣接住民などへ騒音等の被害を生ずることがないように十分に検討しておく必要がある。また、騒音等の被害が生じた場合には、貸主・関係者とも協議をして、可能な限りの対応を行っておかないと、信頼関係破壊による賃貸借契約の解除となる場合もあることを知っておきたい。

(調査研究部次長)