

最近の判例から (9)

賃貸借契約ではRC造となっているが実際にはS造であり、騒音・振動に悩まされたとする補償請求が否認された事例

(東京地判 平21・3・13 ウェストロー・ジャパン) 新井 勇次

賃借人が、賃貸借契約上では、建物が鉄筋コンクリート造りとなっているにもかかわらず、実際は鉄骨造りであったため、振動・騒音に悩まされたとして、賃貸人に対して補償請求をした事案において、本件はワンルームマンションであり、構造上の違いは比較的重要性の低い要素に過ぎないとして、補償請求が否認された事例（東京地裁 平成21年3月13日判決 否認 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人Xは賃借人Yに対し、平成18年6月1日、ワンルームマンション（以下「本件建物」という。）の1室を賃料月額83,000円、管理費3,000円、毎月末日限り翌月分払いの約定で賃貸した。Yは平成20年7月31日に同年5月分の賃料及び管理費のうち73,000円の支払いをしたが、その余の支払いをしなかった。

そこでXは、平成20年8月26日付け内容証明郵便にて、同書面到達後5日以内に未払賃料、管理費を支払うべきこと及び同期間内に支払いがないときは本件建物の賃貸借契約を解除する旨の条件付意思表示をしたが、同書面はYに到達しなかったため、Xは、平成20年9月8日、普通郵便にて同趣旨の意思表示をした。上記普通郵便は、遅くとも、通常の期間である平成20年9月19日までにはYに到達したと考えられる。

Yは、平成20年8月29日、同年9月30日に

それぞれ73,000円を支払ったが、その余の支払いをしないので、本件建物の賃貸借契約は、遅くとも平成20年9月30日までには解除された。

平成20年9月30日までの未払賃料、管理費は211,000円である。

XはYに対し、本件訴状の送達をもって本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をするとともに、XはYに対し、本件建物の賃貸借契約の解除に基づいて、本件建物の明渡と未払賃料及び管理費211,000円の支払い並びに主位的には平成20年9月30日解除に基づいて平成20年10月1日から、予備的には本件訴状の送達による解除に基づいて、本件訴状送達の日（平成20年11月9日）から上記明渡済みまで1カ月86,000円の割合による賃料相当損害金の支払いを求めた。

これに対して、Yは、Xの請求を棄却する旨の裁判を求めたものであり、Yの主張の要旨は次のとおりである。

(1) 本件建物の賃貸借契約書上、本件建物は鉄筋コンクリート造りとなっているが、実際は鉄骨造りであり（募集広告には「鉄骨造り」と記載されていた。）、騒音や振動に悩まされたため本件建物の構造に不審を抱いたYが補償交渉のための話し合いをするためにXに電話連絡した際も、Xは電話で鉄骨造りであることを認めていた。

(2) 本件建物は鉄骨造りであるから、周辺家賃から算出した相当賃料（管理費を含む。）

は、月額73,000円である。

Yは、敷金、礼金、仲介手数料（各83,000円）、引越し代金（27,000円）、保証料（41,500円）、居住31ヵ月分の差額賃料（13,000円×31＝403,000円）の合計720,500円の補償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Yの請求を棄却した。

- (1)（上記の事実関係によれば、）本件建物の賃貸借は被告が賃料、管理費の支払いをしないことにより解除されたというべきである。
- (2) 本件建物は、登記簿上の構造は「鉄筋コンクリート造」であるとされていることが認められる。他方、Y提出の本件建物の壁内部の写真によれば、少なくとも本件建物内部から確認できる範囲では外壁がコンクリート造りとも思われないうところであり、Xが本件建物が鉄筋コンクリート造りであることの確認が可能であることの証拠を提出しない本件にあっては、本件建物が鉄骨造りである疑いは濃厚であるといわざるを得ない。

しかしながら、仮に、本件建物が鉄骨造りであって、騒音、振動の遮蔽能力が鉄筋コンクリート造りよりも劣るものであったとしても、本件建物の賃貸借契約の賃料（管理費を含めて月額86,000円）が、不相当に高額であるとは考えられない。本件建物のようないわゆるワンルームマンションの場合、駅からの距離、築年数、階数、造作の経過年数、道路との位置関係、周辺環境等の様々な要素により賃料の高低があることは公知の事実であり、建物が鉄筋コンクリート造りか鉄骨造りかということはそのなかの比較的重要性の低い一要素にすぎない。

そうすると、本件の場合、契約書上に「鉄筋コンクリート造り」と表示していたことか

ら、その点にYに錯誤があるとしても、その錯誤は客観的には本件建物の賃貸借契約上、契約の一部無効を生じて、賃料の減額を招来する程度に重要なものとは認められない。

よって、Xの本訴請求は理由がある。

3 まとめ

住宅の賃貸借において賃借物件の構造が問題となった判例はこれまで見当たらないので、本件は参考になる事案として紹介するものである。

契約書に事実と異なる記載をすることが許されないことは言うまでもなく、契約当事者のみならず、仲介業者としても、そのような事態が生じないように配慮する必要がある。

ただし、本件判決では、RC造とS造とで遮音能力に差があるとしても、ワンルームマンションは、駅からの距離、築年数、道路との位置関係、周辺環境等の様々な要素により賃料の高低があるので、構造の違いは比較的重要性の低い一要素に過ぎないとした。

また、騒音・振動の問題は売買、賃貸借を問わず、住宅の取引においてトラブルになるケースが多いが、原因は様々であり、特に賃貸住宅において家賃の高低と直接的に関連付けることは難しい。

騒音問題は主観的要素や外部要素もあり、賃貸人も仲介業者も事前の正確な説明と苦情に対する迅速かつ的確な対応が求められるが、本件では、賃借人は、契約上の支払い債務を履行した上で請求すべきであった面もある。

なお、騒音に関する判例としては、本誌71号（2）判例、当機構「最新・不動産取引の判例」297頁以下を参照されたい。