最近の判例から (12) - 犬の鳴き声による騒音 -

隣家の犬の鳴き声は、社会生活上受忍すべき限度を超えたとはいえず、本件居室に瑕疵があるとも言えないとして借主の訴えを棄却した事例

(東京地判 平23・5・19 ウエストロージャパン) 古本 隆一

居室を賃借した借主が、隣家が飼育する犬の鳴き声による騒音のため生活環境に重大な過失があるなどと主張して、仲介業者に対しては仲介契約の債務不履行解除による原状回復請求権に基づく支払い済み仲介手数料の返還を、貸主に対しては民法611条1項の類推適用に基づく賃料減額を、それぞれ求めた事案において、賃借人主張の犬の鳴き声は社会生活上受忍すべき限度を超えたとは言えず、本件居室に瑕疵があるとも言えないとして、賃借人の請求をいずれも棄却した事例（東京地裁 平23年5月19日判決 棄却 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

賃借人Xは、平成21年1月20日、宅建業者Y1の仲介で、賃貸人Y2から、本件居室を、賃料1ヶ月8万4000円、期間2年間として賃借した。

本件居室が存するマンションの隣家において、Aが長年にわたり小型犬パピヨン種の繁殖を行っており、Xは21年8月中旬頃から、新宿区役所の担当部署に対し、本件犬の鳴き声が大きいと通報するようになっていた。

Xは、Y2にも本件犬の鳴き声について苦情を申し入れていたところ、Aは、自宅1階の本件犬のいる部屋の窓を二重窓とする等の、防音工事をした。

その後、Xは、Y2に対し、以下の主張を

行った。

・賃貸人は、Xが居住するに適した環境を確保すべき義務がある。民法606条は、物理的な瑕疵に対する修繕のみならず、周囲の騒音に対して適切な措置を講ずることも義務づけており、賃貸人がこれを怠ったときは、債務不履行に基づく損害賠償請求として、賃料の相当額の減額を請求出来る。

また、Y1に対し、以下の主張を行った。

・Y1は、隣家でAが犬の繁殖をしていることは、Y2やマンション管理会社の担当者から聞き出すことができたはずであり、「隣人が犬の繁殖をしていて複数の犬の吠える声が聞こえることがある」という程度は、Y1において容易に調査が可能であったから、Y1のAに対する仲介業務には債務不履行がある。

これに対し、Y1、Y2は、本件犬の鳴き声は、社会生活上受忍すべき限度を超えるものではないとして、Xの主張を認めなかったため、Xは裁判所に訴えた。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

1 事実認定

本件犬の鳴き声による騒音は、犬が一斉に鳴いたときは、A宅の敷地と本件マンションの敷地の境界線（以下「本件境界線」という）上において、都民の健康と安全を確保する環

境に関する条例136条が定める午前8時から午後8時までの規制基準であるL5値（注：時間率騒音レベル）の60デシベルを超えるものであったと認められるものの、他方において、犬が一斉に鳴く時間は限られている上、本件境界線上と本件居室内とでは騒音の大きさは相当に異なると推認されること、本件居室が存する場所の地域性（本件マンションやA宅が存する地域は、東京都の中心部である新宿の高層ビルが建ち並ぶ大通りから少し入ったところにある商業地域であり、他の生活騒音も大きい地域である）、Aは長年にわたり犬の繁殖を行っていたものの、Xが本件居室に入居するまでには騒音が問題とされることはほとんどなかったこと、AはY2を介したXからの苦情を受けて防音工事を行うなどの対処をし、騒音の測定値も相当に改善したこと等の諸事情に照らせば、本件犬の鳴き声による騒音の発生は、防音工事前の分も含めて、全体として受忍限度を超えるものとは認められず、本件犬の鳴き声が、社会生活上受忍すべき限度を超えてXの平穏な生活を営む権利を侵害したと認めることはできない。

2. Y2に対する請求について

Xは、「Y2の修繕義務の債務不履行又は瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求として、民法611条1項の類推適用により、賃料の減額を求める」旨を主張するが、この法的構成自体に疑問があることはしばらく措くとしても、次の通り、Y2に債務不履行が存したとも本件居室に瑕疵が存したとも認めることはできないから、上記主張は前提を欠き、採用することができない。

すなわち、上記のとおり、本件犬の鳴き声が社会生活上受忍すべき限度を超えてXの平穏な生活を営む権利を侵害したと認めることはできないのであるから、本件居室が通常保有すべき性質を欠いているとか、社会通念上

賃借人の使用収益に支障が生じているとか言うことはできず、したがって、民法570条に言う瑕疵があるとは認められないし、Y2にXが主張するような債務不履行が存するとも認められない。

3 Y1に対する主張について

仲介契約を本件賃貸借の開始から1年7ヶ月後に債務不履行解除したとのXの主張の法的構成に疑問があることはしばらく措くとしても、上記に加え、Y1は、犬の鳴き声为本件境界線上において条例の規制基準を超えることがあるなどとは認識していなかったものと推認され、それを認識すべきであったとも言えないから、Y1にXが主張するような調査・説明義務が存したとは到底言えない。

4 結論

よって、本件請求はいずれも理由がない。として、訴えを却下した。

3 まとめ

騒音に対しては、人により捉え方が大きく異なることから相談が絶えないが、本件のような都会においては、或る程度の騒音は受忍限度にあるといえよう。まして、今回は、隣人が相当程度騒音軽減に努力しており、賃貸人、仲介業者への請求は妥当性を欠くものと言える。

本件では、Xは、Aに対し、慰謝料300万円及び弁護士費用20万円等の支払を求める訴訟を提起したが棄却されている。

なお、受忍限度を超えるものと認定された事例として、RETIO No.82(9)がある。