

最近の判例から (12)－コバエの発生による損害賠償請求－

日常的なコバエの発生が賃貸人の賃貸借契約上の債務不履行に当たるとして、損害賠償責任が認められた事例

(東京地判 平24・6・26 判時2171-62) 金子 寛司

ビルの1階部分をコールセンター事務所として使用していた賃借人が、日常的にコバエが発生したのは賃貸人の賃貸借契約上の義務違反に当たるとして、債務不履行に基づく損害賠償等を求めた事案において、賃貸人には賃貸借契約上の債務不履行があったとして、損害賠償責任を認め、賃借人の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成24年6月26日判決 一部認容・一部棄却 控訴 判例時報2171号62頁）

1 事案の概要

テレマーケティング業務等を営む株式会社X（原告）と銀行業を営むY株式会社（被告）は、平成19年5月30日、Yが所有する大都市中心部所在のビルの地下1階部分（以下「本件建物」という。）を、月額賃料218万円余、共益費41万円余、敷金2496万円余等の内容で賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、Xは、コールセンター事務所として利用してきた。

Xは、平成19年7月1日、本件建物の使用を開始したが、その後間もなくコバエが発生したことから、本件建物の清掃等の業務を受託しているA株式会社に対処を要請し、Aが依頼した消毒会社が、発生源と考えられる本件建物の地下にある汚水槽（以下「本件汚水槽」という。）の消毒、事務室内等の殺虫剤による駆除を行った結果、同年8月30日にはコバエは見られなくなった。

平成20年4月頃、コバエが再び発生し、夏

ごろには大量に発生したため、同年10月18日に全館消毒が実施され、同年12月27日には本件汚水槽の壁面及び天井への防水剤の塗布、配管、配線周りのシーリング工事が行われたが、平成21年4月末にまたコバエが飛び始め、同年5月17日、ビル管理会社（本件訴訟の補助参加人、以下「参加人」という。）は、本件汚水槽内等の消毒殺虫を実施するとともに、同月29日に本件汚水槽に対する追加対策をXに提示し、同年6月6日に実施した。その後はコバエの発生は認められていない。

Xは、平成21年7月6日、Yに対し、同年5月29日に本件賃貸借契約を解除したことを確認する文書を送付し、同文書は、翌7日にYに到達した。Xは、同年10月29日に本件建物を明け渡した。

Xは、コバエが日常的に発生したのはYの賃貸借契約上の義務違反に当たり、これにより1億1680万円余の損害を被ったとして、債務不履行に基づき、その一部である3028万円余、YがXによる期間内解約として敷金から控除した賃料、共益費の6か月相当額等2310万円余及びこれらに対する遅延損害金の支払い等を求めて提訴し、Yは、本件汚水槽の殺菌消毒や改良工事が行われたことは認めるが、日常的にコバエが大量発生していた事実はないなどとして争った。

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) 賃貸人であるYは、その賃貸目的に従った使用ができるよう本件建物を維持、管理する本件賃貸借契約上の義務がある。

本件建物では一定期間コバエが発生し、その主たる原因も本件建物の本件汚水槽の機能や構造にあったと認められるところ、そのコバエの発生期間中、従業員が不快感を持つとともに、事務に集中できないなどの支障も生じたほか、コバエ対策のため総務担当の事務員がゴミの処理について従業員に注意を促す広報に従事するなど余分な事務が増え、さらには、外部からのコバエの侵入を防ぐ趣旨で窓を開けられないとか、外部から来た客の不快感に苦慮するなど、本件賃貸借契約の目的に沿ったXの利用が一定程度妨げられる事態が生じていたことが認められるのであるから、本件賃貸借契約上の債務に不履行があったというほかない。

(2) 前記(1)に認定したYの債務不履行が本件賃貸借契約解除の原因と認められるかについて検討するに、本件賃貸借契約が締結されて以降、コバエが発生し、そのうち平成19年8月、平成20年8月及び10月は相当大量に発生していたものと認められるが、参加人はその都度消毒等に努め、平成21年6月6日の工事以降発生が確認されていないことなどを考慮すると、同年7月7日時点で、XとYとの間の信頼関係が破壊されていたということではできず、本件賃貸借契約解除の意思表示について、解除原因があったということではできない。

(3) Yの債務不履行との間に相当因果関係の認められる損害について、①本件建物での備品・設備費用及び移転・新設費用は、本件賃貸借契約の解除原因が認められないから、債務不履行と相当因果関係のある損害と認めることはできない。②Xは専門家に調査を依頼し、参加人は、その調査結果を踏まえた対策を講じた結果、その後コバエの発生が認めら

れなくなったのであるから、上記調査のために要した費用157万5000円は、債務不履行と相当因果関係のある損害と認めることができる。③X主張の労務費増加分については、民事訴訟法248条により、口頭弁論の全趣旨と証拠調べの結果に基づき、250万円（X主張金額の約20分の1）をもって相当な損害額と認定することとする。④慰謝料については、200万円と認めるのが相当である。⑤弁護士費用については、不法行為の成立が認められないから、理由がない。

上記(2)のとおり、平成21年7月7日の本件賃貸借契約解除の意思表示は解約申し入れと認められ、本件賃貸借契約の約定に基づく敷金からの控除には理由があり、Xの未返還の敷金の返還請求は理由がない。

以上のとおり、Xの請求は合計607万5000円とこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるからその限度で認容し、その余の請求は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件では、賃貸人と賃借人の間の信頼関係が破壊されたとはいえないとして、賃貸借契約の解除原因は認めなかったが、コバエの発生の主たる原因は建物内の汚水槽の機能や構造にあるなどと認定し、賃貸人の債務不履行責任を認めている。

他に、ネズミの出没を理由に一方的に賃料の減額支払を行った賃借人に対する賃貸人の明渡し請求が認められた、東京地裁 平成21年1月28日判決（RETIO79-116参照）等もあるが、本件は大都市のビルでのコバエの発生という極めて珍しい事例であり、建物賃貸借の仲介・管理に従事する不動産業者としても参考になる事案といえる。（RETIO 90-152）

（調査研究部次長）