

最近の裁判例から (8) – 大規模修繕工事 –

大規模修繕工事による騒音・臭気ならびにこれに伴う健康被害が発生したとする賃借人の請求が棄却された事例

(東京高判 令 5・11・1 2023WLJPCA11016006) 葉山 隆

賃貸マンションの賃借人とその同居家族が、当該マンションで実施された大規模修繕工事に際し、受忍限度を超える騒音・臭気等が発生し、これによる健康被害も被ったとして、施工業者と転貸人に対して、慰謝料・工事期間中の賃料等の支払いを求めた事案において、受忍限度を超える騒音・臭気等の発生は認められず、主張する健康被害と大規模修繕工事との因果関係も認められない等としてその請求が棄却された事例

1 事案の概要

平成27年2月、Aが所有する都内の賃貸マンション（本件建物）の7階の1室（本物件）について、X1（個人）は、X2（X1の妻）とX3（X1とX2の子）と暮らすために転貸人Bとの間で賃貸借契約（本契約）を締結し、そこで居住を開始した。本契約には、貸主又は貸主により特に指定された者は、本件建物の大規模修繕等の必要がある場合、借主又は入居者に事前通知の上、本物件内に立ち入って適宜に措置を講ずることができ、借主は貸主の措置に協力しなければならず、借主は名目の如何にかかわらず、貸主の措置に対して一切の金員を請求しない旨の定めがあった。

その約2年後、転貸人の地位はBからY1（法人・不動産賃貸業）に継承された。

平成29年8月、本件建物の大規模修繕工事（本件工事）を受注したY2（法人・建築業）は、Xらを含む居住者に以下の注意事項等を

記した資料を配布し、本件工事に着手した。
①足場組立・解体、下地補修、外壁洗浄時にはかなりの騒音・振動が生じること、②塗料等の臭いが室内にこもることがあるので、その際には換気に留意すること。

同年9月、X1はY1とY2に対して、本件工事に伴う騒音やほこり等の発生について苦情を述べたところ、Y1はX1に対して、ほこりの発生によるコインランドリーの使用料についての実損額は補填する旨を回答し、翌月初めに7万円余の支払いを申出るとともに、これについての合意書案を提示したものの、X1はこれに応じなかった。

同年10月、Y2はXらをはじめとする本件建物の居住者に対し、本件工事の一環として、外壁タイル剥落防止のために臭気が発生する有機溶剤を使用するウレタン塗布工事、ならびに防水工事とその実施のためにエアコン室外機の一時的撤去作業をそれぞれ行う旨を通知したうえで、これらに着手した。

Xらは、本件工事の際、①受忍限度を超える騒音・臭気等が生じたうえ、②X1はY2がバルコニーに残置したタイルの破片を踏んで受傷した、③X2はエアコンが使用できなかったことにより風邪をこじらせ、暖房機の購入と医療機関受診を余儀なくされた、④X3は有機溶剤による急性中毒を発症し、医療機関受診を余儀なくされた、⑤これらにより本物件の使用ができない状況になっていた、として本件工事期間中の賃料、治療費、慰謝料等の支払いをYらに求めて本訴を提起し

た。これに対してYらは、Xらは本契約により本件工事への協力義務を負っているうえ、受忍限度を超える騒音・臭気等は発生していない、として争った。

原審ではXらの請求が全て棄却されたことから、これを不服としたXらが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xらの請求を退け、控訴を棄却した。

(騒音・臭気等と健康被害について)

本契約には、賃借人は本件工事に協力し、一切の金銭的要求を行わない旨の定めがあるが、これは一定限度の騒音等については賃借人が受忍すべき義務を負うものの、受忍限度を超える騒音等による損害賠償請求権を放棄したものとは解せない。

しかしながら証拠上、本件工事が行われた際に、受忍限度を超える騒音・臭気等が発生していたとは認められないうえ、Xらが主張するXらの受傷等の健康被害についても本件工事との因果関係が明らかとは言えない。

また、Xらは、Y1がコインランドリー使用料の支払いを申出たことやY2が騒音等の発生についてX1に謝罪したことから、Yらは受忍限度を超える騒音・臭気が発生したことを自認していた旨を主張するが、これらはYらが穏便に解決すべく誠意を示したものにすぎず、Yらのこれらの行為が、Yらが受忍限度を超える騒音・臭気が発生していたことを自認したものともいえない。

(Y2の責任について)

前記の通り、Y2は本件工事実施にあたり、受忍限度を超える騒音等を発生させたとは認められず、Xらの受傷等との因果関係も認められないことから、不法行為責任を負わない。

(Y1の責任について)

Y1は、転貸人兼管理会社にすぎず、本件

工事の施主でも監理者でもないため、そもそも施工業者であるY2の行為に責任を負う立場にはない。

3 まとめ

本件は、大規模修繕工事に際し、受忍限度を超える騒音・臭気等が発生し、これによる健康被害も被ったとする賃借人らの請求が棄却された事例である。

賃貸、分譲いずれであってもマンションは、一般的に10～15年程度の周期で大規模修繕工事が必要になると言われており、本事例でも判示されている通り、その工事による騒音・振動等が通常程度であれば、賃借人等居住者の受忍限度の範囲内と考えられよう。

しかしながら、「賃貸借契約締結時点において、具体的に大規模修繕工事の実施が計画されていた場合、これは賃借人の判断に影響を及ぼすものであったとして、賃貸人はその旨を賃借予定者に説明すべき信義則上義務を負うとされた事例」(東京地判 平31.2.26 RETIO118-122)も見られる。

宅建業者の皆様におかれても、媒介にあたって賃貸人・管理会社から大規模修繕工事の実施予定があることを聞かされた時は当然のことながら賃借予定者にその旨を伝える必要があるし、トラブル回避の観点からは、近い将来に大規模修繕工事が行われることを疑うべき兆候があった場合には、賃貸人等にその予定の確認をし、その内容を伝えることが望ましいと考えられよう。

(調査研究部主任研究員)