

賃借物の環境悪化としての建築騒音と 賃料減額の可否

青 野 博 之

- 1 はじめに
- 2 賃借物の瑕疵
- 3 住居賃貸借
- 4 事業賃貸借
- 5 日本民法への示唆
- 6 おわりに

1 はじめに

(1) 借家の近くにおいて新たな建物が建築される場合に、借家人が建築騒音に悩まされるときがある。借家の環境が静かかそれほどでもないかによって、賃貸借契約が締結されるかどうかが決まり、賃料額が決まることは、一般的によく知られている⁽¹⁾。これは、賃貸借契約と相隣関係の問題である。賃貸借契約締結時の騒音の大きさは賃料額に反映される。しかし、賃貸借契約締結後に騒音が発生した場合に、賃料が減額されるべきかどうかの問題が生じる。本稿は、この問題を検討するものである。

(2) 新たな建物の建築の場合ではなく、近くの学校に子どもの遊び場ができてその音に悩ませられる場合について、検討したことがある⁽²⁾。その際は、BGH2015年4月29日判決（以下「BGH2015年判決」という。）⁽³⁾を参考にして、学校内の子どもの遊び場における子どもの声は原則として受忍すべきものと考

(1) Beate Gsell,(Negative) Beschaffenheitsvereinbarung und Mangelkenntnis im Mietrecht, NZM 2016, 708;Arnold Lehmann-Richter, Minderungsausschluss bei Baulärm und anderen Emissionen aus der Nachbarschaft,NZM 2012,852.

(2) 青野博之「賃貸借における環境瑕疵—借家の近くに子どもの遊び場ができた場合の問題—」駒澤法曹13号（2017年）43頁。

(3) BGHZ 205,177=NJW 2015,2177=NZM 2015,481.

え、ドイツ民法（以下「BGB」という。）第 536 条⁽⁴⁾の賃借物の瑕疵（日本民法では「賃貸人の契約不適合責任」と構成することができよう。）を否定すべきであるとの結論に達した。子どもの声を受忍すべきである（優遇する）、とする特別法⁽⁵⁾に鑑み、この判決の射程は狭く、建築騒音には及ばない、と考えた。

(3) しかし、BGH2020 年 4 月 29 日判決（以下「BGH2020 年判決」という。）⁽⁶⁾は、BGH2015 年判決の射程は狭くなく、音の種類、音が発生する期間に関わりなく、BGH2015 年判決が適用されることを明らかにした。さらに、BGH2015 年判決では明らかでなかった、瑕疵の存否についての主張立証責任に関して相隣関係

(4) BGB は、賃貸借契約を使用賃貸借契約と用益賃貸借契約に分けるが、本稿では、使用賃貸借契約を対象とする。簡略化のため、以下では、使用賃貸借契約を賃貸借契約、使用賃貸人を賃貸人、使用賃借人を賃借人とする。賃借物に瑕疵があった場合の処理については、売買や請負と異なる。売買目的物の瑕疵、仕事の瑕疵、賃借物の瑕疵の比較については、Martin Schmidt-Kessel, Allgemeines oder besonderes Gewährleistungsrecht — Überlegungen zum Regelungsort der Gewährleistung —, 東洋法学 63 卷 3 号 (2020 年) 237 頁 (芦野訓和 (訳)「総則的あるいは各論的瑕疵担保法—瑕疵担保規定の位置に関する考察—」) 参照。なお、債務不履行法と減額との関係、各契約における減額の法的構成 (形成権・当然減額) については、Alexander Peuker, § 326 Abs. 1 S. 2 BGB und die Minderung als allgemeiner Rechtsbehelf, AcP 205(2005), 430; Kristin Boosfeld, Von der actio quanti minoris zur performance reduction, AcP 218(2018), 944 参照。

BGB 第 535 条第 1 項は、次のとおり規定する。

賃貸借契約により、賃貸人は、賃借人に対し、賃貸借期間中、賃借物を使用させる義務を負う。賃貸人は、賃借物を契約に従った使用に適した状態で賃借人に引き渡し、賃貸借期間中、その状態を維持しなければならない。賃貸人は、賃借物に付随する負担を負わなければならない。

BGB 第 536 条第 1 項は、次のとおり規定する。

賃借物が賃借人に引き渡された時に契約に適合した使用をするための適性が存在しないという瑕疵又は賃貸借期間中に瑕疵が発生したときは、賃借人は、その適性が存在しない期間について、賃料の支払いを免れる。その適性が減少している期間について、賃借人は、減少の程度に応じて減額された賃料を支払うだけで足りる。瑕疵が軽微であるときは、この限りでない。

(5) 石上敬子「ドイツにおける児童騒音訴訟に関する一考察—連邦イミシオン防止法における特権化の意義—」同志社法学 68 卷 7 号 (2017 年) 3059 頁参照。

(6) NJW 2020, 2884=NZM 2020, 598.

の規定である BGB 第 906 条⁽⁷⁾ との関係を明らかにした。

(4) 本稿は、BGH2020 年判決を中心に、賃借物の瑕疵、住居賃貸借 (Wohnraummiete)、事業賃貸借 (Geschäftsraummiete)⁽⁸⁾ 及び日本民法への示唆を検討する。住居賃貸借と事業賃貸借を分けて検討するのは、住居賃貸借を管轄する BGH 民事第 8 部判決と事業賃貸借を管轄する BGH 民事第 12 部判決が異なる結論に至っているように見えるからである。

2 賃借物の瑕疵

瑕疵の存否は、契約上又は通常有すべき性質を有しているかどうかで決まる。つまり、売買と賃貸借において、瑕疵の存否の判断は、同様である⁽⁹⁾。

しかし、次のとおり、売買と賃貸借では、同じ有償契約といっても、異なる点がある。

第 1 に、賃貸借の場合には、条文において、瑕疵は定義されていない。とはいえ、瑕疵の存否は、契約上又は通常有すべき性質を有しているかどうかで決

(7) BGB 第 906 条は、次のとおり規定する (訳は、ヴォルフ / ヴェレンホーファー・ドイツ物権法(訳・大場浩之 / 水津太郎 / 鳥山泰志 / 根本尚徳)(成文堂,2016年)610頁によった。)

第 1 項 土地の所有者は、気体、蒸気、臭気、煙及び煤の侵入、熱の伝達、騒音の到達及び振動の伝達その他これらに類する他人の土地から発せられた作用については、その作用が自己の土地の利用を害せず、又は本質的に害しないときは、その作用を禁ずることができない。法律又は法規命令の規定に従い測定及び評価された作用が、それらに規定する限界値又は指針値を超えないときは、原則として、その作用は本質的な侵害に当たらないものとする。連邦インミッション保護法第 48 条により発布され、技術水準を反映する一般行政規則における値についても同様とする。

第 2 項 本質的な侵害がその場所にとって慣行的な他人の土地の利用によって生じ、かつ、そのような態様で利用する者にとって経済的に期待することができる措置によってはその侵害を防ぐことができないときも、前項と同様とする。これによって所有者が当該作用を受忍しなければならない場合において、この作用が所有者による、その場所にとって慣行的な土地の利用を害し、又は許容される限度を超えて所有者の収益を害するときは、その所有者は、他人の土地の利用者に対して相当額の補償金を請求することができる。

第 3 項 特別の誘導による侵入は、これを許さない。

(8) 藤井俊二・ドイツ借家法概説 (信山社,2015 年) 9 頁は、「事業用空間賃貸借」という。本稿では、簡略化のため、「事業賃貸借」とする。

(9) MüKoBGB/Martin Häublein, 8. Aufl. 2020,BGB § 536 Rn.4.

まる。これは、BGH2015年判決が判示するとおりである⁽¹⁰⁾。また、BGH2020年判決も、これを踏襲した⁽¹¹⁾。

第2に、契約成立時又は契約に基づいて引き渡した時の状態において契約上又は通常有すべき性質を欠いていた場合だけでなく、その後の状態において契約上又は通常有すべき性質を欠くに至った場合でも、瑕疵がある。つまり、原始的瑕疵だけでなく、後発的瑕疵も瑕疵として問題となる。賃貸借契約が継続的契約だからである。しかし、賃貸人が後発的なものについてまで責任を負うとするのは、賃貸人の意思からは遠い。つまり、リスク配分としては、妥当性を欠くおそれがある。

第3に、賃借物そのものの瑕疵だけでなく、賃借物が外部からの影響によって賃借物の価値が低下させられてしまうという環境瑕疵（本稿で扱うテーマ）も、一般的には、瑕疵に入る。賃料が賃借物そのものによってだけでなく、周囲の環境によって決まるからである。周囲の環境によって、金額が決まるという点では、売買も賃貸借も同様である。しかし、賃貸借では、契約（成立又は引渡し）後の後発的瑕疵も瑕疵として把握されるために、売買よりも問題が先鋭化しやすい。とはいえ、建築騒音そのものについては、BGH2020年判決が登場するまで、BGH民事第8部は、判示していなかった。本稿は、建築騒音に限定して検討する。

第4に、賃借物が外部からの影響によって賃借物の価値が低下させられてしまった場合においても、BGB第906条に基づき、騒音の原因者に対して妨害排除請求権（不作為請求権）、補償金請求権を賃貸人が有しないときがある。売買代金は契約成立時又はその時からあまり時間が経過しない引渡しにおける契約当事者の予測を基礎にして決まり、当初賃料も同様である。しかし、賃貸借では、契約（成立又は引渡し）後の（賃貸借期間中とはいえ、契約成立時からかなり後の）後発的瑕疵も瑕疵として把握されるために、売買よりも問題が先鋭化しやすい。つまり、賃貸人が妨害排除請求権・補償金請求権を有しない場合においても、建築騒音が瑕疵に該当し、BGB第536条第1項に基づき賃料が減額されるとすべきか、が問題となる。

(10) BGHZ 205,177=NJW 2015,2177=NZM 2015,481 Rn.18.

(11) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.25.

3 住居賃貸借

(1) BGH2015 年判決

ア BGH2015 年判決は、賃貸借期間中の環境悪化は賃貸人の負担とする BGB と矛盾する⁽¹²⁾、「担保責任の空洞化につながる」⁽¹³⁾、立法者によって賃料減額の危険は賃貸人に割り当てられているから、これと反対の結果になるような補充的契約解釈⁽¹⁴⁾はすることができない⁽¹⁵⁾、賃料減額を補償金請求権の存否に関連させることはあり得ない⁽¹⁶⁾、などと学説から厳しく批判されていた。

しかし、BGH2020 年判決は、BGH2015 年判決を踏襲し、確認し、これを精緻化し、発展させた。

イ 住居賃貸借についての BGH2015 年判決の事案は、次のとおりである⁽¹⁷⁾。

1993 年 2 月 22 日の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）に基づき、M は、V から賃借したハンブルクにある共同住宅の 1 階（テラスつき）に住居していた。当時からその共同住宅の隣に補助参加人の学校があった。2010 年、補助参加人は、M のテラスから 20 メートル離れた場所に、金網で囲まれた運動場を作った。その運動場の掲示板には、12 歳までの子どもが、月曜日から金曜日まで、18 時まで、自由に利用することができる旨が表示されて

(12) Volker Emmerich, Staudinger Kommentar, 2017, BGB § 536 Rn. 52.

(13) Beate Gsell, (Negative) Beschaffenheitsvereinbarung und Mangelkenntnis im Mietrecht, NZM 2016, 707.

(14) 補充的契約解釈については、山本敬三「補充的契約解釈 (1) ~ (5・完)」論叢 119 巻 2 号 1 頁、4 号 1 頁、120 巻 1 号 1 頁、2 号 1 頁、3 号 1 頁（1986 年）、森田修・「債権法改正」の文脈 - 新旧両規定の架橋のために（有斐閣、2020 年）45 頁参照。

(15) Nima Ghassemi-Tabar, Umweltfehler als Mietmangel - Verantwortlichkeitsverteilung bei vom Vermieter nicht beherrscht- oder beeinflussbaren Störungen, NJW 2015, 2850; Norbert Eisenschmid, Neuere Entwicklungen beim BGH zum Mietminderungsrecht bei Umfeldmängeln - Tendenzen einer Entkernung eines zentralen Mieterrechts, NZM 2016, 848.

(16) Norbert Eisenschmid, Neuere Entwicklungen beim BGH zum Mietminderungsrecht bei Umfeldmängeln - Tendenzen einer Entkernung eines zentralen Mieterrechts, NZM 2016, 847.

(17) 青野博之「賃貸借における環境瑕疵—借家の近くに子どもの遊び場ができた場合の問題—」駒澤法曹 13 号（2017 年）54 頁。

いる。2010年の夏、Mは、Vに対し、18時を過ぎても（しばしば20時又は21時までの場合もある）、週末も、12歳を超える少年が運動場で遊び、また金網に向かってボールを蹴り込み、継続的な騒音で悩まされている、との苦情を申し入れた。賃料は、月額586ユーロであったが、20パーセント（117.20ユーロ）減額されるとして、2012年10月から2013年3月まで、Mは、Vに対し、その分を支払わなかった。賃料減額の可否が争われた。

原審は、賃料減額を肯定したが、本判決は、V及びその補助参加人の上告に基づき、次のとおり判示して、原判決を破棄し、本件を原審に差し戻し、本件の子どもの遊び場がその大きさや形態から連邦インミッション保護法第22条第1a項⁽¹⁸⁾にいう施設に該当するか、本件の子どもの遊び場から発生する音の大きさの程度、受忍限度、学校に対する補償金請求権の存否を検討した上で、賃料を減額することとなる瑕疵があるかどうかを審理判断するよう求めた。

ウ 本判決は、賃借物の瑕疵の判断基準について、次のとおり判示した^{(19) (20)}。

BGB 第536条第1項によると、賃借物が賃借人に引き渡された時に契約に適合した使用をするための適性が存在しないという瑕疵があったとき、若しくは適性が著しく減少しているという瑕疵があったとき、又は賃貸借期間中に瑕疵が発生したときは、合意された賃料は、法律上、減額される。賃借物の現実の状態が契約において前提とされた状態と異なっている場合には、瑕疵がある。契約によって債務として負担していた状態は、第1に、賃貸借契約の当事者の性質に関する合意によって決まり、その合意は、黙示でも足りる。性質に関する合意の対象は、インミッションのような賃借物への外部からの直接の影響（いわゆる環境瑕疵）も含む。賃借物の性質に関する合意がないときは、合意された使用目的及びBGB 第242条⁽²¹⁾の信義則を考慮して

(18) 児童保育施設、児童遊戯施設及びこれらに類する球戯場等の施設から子どもが原因である音の影響は、原則として、有害な環境効果としない。この音の影響について判断する場合には排出上限及び排出基準に依拠してはならない。

(19) BGHZ 205,177=NJW 2015,2177=NZM 2015,481 Rn.18.

(20) BGH2020年4月29日判決も、賃借物の瑕疵の判断基準について、BGH2015年4月29日判決を踏襲した（NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.25）。

(21) BGB 第242条は、次のとおり規定する（訳は、椿寿夫・右近健男編・ドイツ債権法総論（日本評論社、1988年）によった。）。

債務者は、取引の慣習を顧慮し信義誠実に適うように、給付を行う義務を負う。

社会通念に従い、使用に適した状態が決まる。

エ 黙示の合意

本判決は、黙示の合意について、次のとおり判示した⁽²²⁾ ⁽²³⁾。

黙示の合意があるというためには、二つの意思表示が合致しなければならない。いわゆる環境瑕疵について意思の合致があるというためには、契約締結時に賃借人が賃借物の環境について観念していたことだけでは十分でない。客観的に定められるべき表示受領者の観点から、契約成立時の状態が期間の限定なく続くと賃借人が観念していたことを賃貸人が認識して、賃借人のこの観念に同意しているということがあってはじめて、性質に関する黙示の合意があったとすることができる。賃借人の一方的な観念及び賃貸人が賃借人のこの観念を知っていたというだけでは、意思の合致があったとはいえない。賃貸人が賃借人の観念に何らかの形で同意していることが必要である。

(2) BGH2015年判決は子どもの声による騒音に限定されるか

BGH2015年判決は、子どもの声による騒音についての特別法があることを根拠にして、賃料減額を否定した、と考えれば、建築騒音については、賃料減額を肯定することも考えられる。

しかし、下級審裁判例⁽²⁴⁾は、BGH2015年判決の射程が子どもの声による騒音に限定されない、とする。

そして、BGH2020年判決は、BGH2015年判決はその射程が子どもの声による騒音のような非営利なものに限定されるものではない、とした⁽²⁵⁾。

(3) BGH2015年判決は継続的な騒音に限定されるか

ア BGH2012年12月19日判決（以下「BGH2012年判決」という。）は⁽²⁶⁾、建築のために交通量が増加したことによる交通騒音という一時的な（期間が限られた）騒音は都会において通常であるから瑕疵でないとして、賃料減額を否定した。しかし、BGH2015年判決が（子どもの声という）騒音による賃

(22) BGHZ 205,177=NJW 2015,2177=NZM 2015,481 Rn.20.

(23) BGH2020年4月29日判決も、黙示の合意について、BGH2015年4月29日判決を踏襲した（NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.57）。

(24) たとえば、LG München I 2016年1月14日判決（NZM 2016,237）。

(25) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.40.

(26) BGH NJW 2013,680=NZM 2013,184.

料減額を「BGB第906条の法意」に鑑み否定したことから、BGH2012年判決の、(交通)騒音は「都会において通常であること」が瑕疵を否定する根拠とならないのであれば、建築騒音という一時的な騒音については、BGH2015年判決の射程が及ばず、賃料減額を肯定することも考えられる。

イ 一時的な騒音についてはBGH2015年判決の射程が及ばないとする下級審裁判例

(ア) BGH2015年判決はその射程が継続的な騒音に限定され、一時的な騒音については、BGH2015年判決前に下級審裁判例が建築騒音による賃料減額を肯定していたのと同様に、BGH2015年判決後に賃料減額を肯定する下級審裁判例があった。つまり、一時的な騒音と継続的な騒音を区別し、前者である建築騒音について賃料減額を肯定する下級審裁判例があった。

(イ) AG Kempten 2015年12月3日判決⁽²⁷⁾

本判決は、一時的な騒音と継続的な(期間が限られていない)騒音を区別した最初の⁽²⁸⁾判決である。同判決は、建築騒音という一時的な騒音については、BGH2015年判決の射程が及ばないとして、賃料減額を肯定した。つまり、建築騒音については、一時的な騒音だから、継続的な騒音について判断したBGH2015年判決の射程が及ばない、とした。

(ウ) LG Berlin 2016年6月16日判決⁽²⁹⁾

原審は、BGH2015年判決を踏襲し、BGB第906条に基づき賃貸人は建築騒音を受忍しなければならないからとして、賃料減額を否定した⁽³⁰⁾。これに対して、賃借人が控訴したところ、本判決は、その控訴を認め、子どもの声による騒音は、期間が定まっておらず、騒音が継続的であり、これについての判断を示したBGH2015年判決は、一時的な騒音である建築騒音については、その射程が及ばない、としたうえで、建築騒音について賃料減額を肯定した。また、期間の限られた減額によって、賃貸人が経済的な苦境に陥るわけではない、とした。

(27) BeckRS 2016,13711.

(28) Michael Selk, Der „Bolzplatz“ ist überall: Umfeld- und Umweltmängel im Mietrecht, NZM 2019,121.

(29) NZM 2016,681.

(30) AG Berlin-Mitte 2016年1月21日判決 (BeckRS 2016, 16522)。

(エ) LG Berlin 2018年7月12日決定⁽³¹⁾

本判決は、建築騒音についてはBGH2015年判決の射程が及ばないとして、賃貸人に環境悪化を防止する手段がなくても、建築騒音は一時的な騒音であるから、賃料が減額される、とした。

ウ 一時的な騒音についてもBGH2015年判決の射程が及ぶとする下級審裁判例

(ア) これに対して、一時的な騒音と継続的な騒音を区別せず、一時的な騒音についてもBGH2015年判決の射程が及ぶ、とする下級審裁判例もある⁽³²⁾。

(イ) LG München I 2016年1月14日判決⁽³³⁾

原審のAG München 2014年9月18日判決⁽³⁴⁾は賃料減額を肯定したが、本判決は、控訴を棄却し、賃料減額を肯定し、次のとおり説示した。子どもの声による騒音についての判断を示したBGH2015年判決は、一時的な建築騒音についてもその射程が及ぶ。

ただし、賃料減額が認められないことは、賃貸人が主張し、立証しなければならない、とし、侵害が本質的でないこと又は侵害が本質的であっても場所として慣行的であることを賃貸人が立証しなければならないところ、賃貸人がその立証を尽くしていない、とし、結論として、原判決と同様に、賃料減額を肯定した。

(ウ) AG Hamburg-Bergedorf 2017年8月24日判決⁽³⁵⁾

BGH2015年判決が用いた基準は、同判決が対象とした子どもの声に限定されない。賃貸人がその騒音に対して影響力を有するかによって判断されるから、建築騒音のような一時的な騒音であっても、何ら変わることはない。BGB第535条以下の規定による、賃貸人が支配することができる危険は何かという観点からは、継続的なインミッションと同様に一時的なインミッションについても当てはまる。

(31) BeckRS 2018,24227.

(32) 本文において紹介するもののほかに、LG Berlin 2017年6月14日判決 (BeckRS 2017,124964) がある。

(33) NZM 2016, 237.

(34) BeckRS 2016,3598.

(35) BeckRS 2017,145046.

エ 一時的な騒音についても継続的な騒音と同様とする学説の根拠⁽³⁶⁾

(ア) 騒音が継続する場合に受忍せざるを得ないのにかかわらず、騒音が一時的な場合に受忍しなくて良いとするのはバランスを失する。

(イ) 騒音が継続的な場合と騒音が一時的な場合の区別は困難である。

(ウ) 口頭弁論終結時には、騒音がどのくらいの期間続くかの予測をすることができない。

(エ) BGH2012年判決は、一時的な騒音についても賃料減額を否定している。

(オ) BGH2015年判決が賃料減額を否定する根拠として用いた補充的契約解釈において、一時的な騒音と継続的な騒音を区別することができない。

オ BGH2020年判決は、BGH2015年判決は問題となる騒音が継続的なものであることを要件としていない、とした⁽³⁷⁾。

(4) 賃貸人が建築する場合

ア 下級審裁判例

(ア) 賃貸人が建築する場合にも第三者が建築する場合と同様とする下級審裁判例

LG Kempten 2016年5月11日判決⁽³⁸⁾は、賃貸人による建築であっても、建築が場所として慣行的であるときは、建築を止めることはできないから、その建築騒音について、BGH2015年判決の射程が及ぶ、として、賃料減額を否定した。

(イ) 賃貸人が建築する場合には第三者が建築する場合と異なるとする下級審裁判例

LG Berlin 2016年8月11日判決⁽³⁹⁾は、賃貸人による建築は、賃貸人の権限によるものであり、賃貸人がその建築を止めることができるから、BGH2015年判決の射程が及ばない、として、賃料減額を肯定した。また、LG Berlin 2019年10月30日判決⁽⁴⁰⁾も、同様である。

(36) Michael Selk, Der "Bolzplatz" ist überall: Umfeld- und Umweltmängel im Mietrecht, NZM 2019, 126.

(37) NJW 2020, 2884 = NZM 2020, 598 Rn. 39.

(38) BeckRS 2016, 13714.

(39) NZM 2016, 679.

(40) BeckRS 2019, 28226.

イ 学説

BGH2015年判決は、賃貸人が建築騒音について権限がないことから、賃料減額を否定しているところ、賃貸人が建築する場合には権限があり、賃料減額を肯定すべきである、また、賃借人が賃貸人に対して建築差止めを求めることができないことは、双務契約における対価的均衡を図るための賃料減額を否定する理由とはならない、とする学説がある⁽⁴¹⁾

(5) 瑕疵の存否についての主張立証責任

ア BGB第906条との関係

(ア) BGH2015年判決は、賃貸人がBGB第906条に基づく補償金請求権を有することを賃借人が立証しなければならないか、それとも賃貸人が補償金請求権を有しないがゆえに、賃料減額が認められないことを賃貸人が立証しなければならないかについて、明らかでなかった⁽⁴²⁾。

(イ) BGH2015年判決を論理的に一貫させれば、賃借人がBGB第906条の要件の存在を賃借人が主張し、賃貸人がその要件の存在について争う場合には、その要件の存在を立証しなければならないことになるはずである、とする学説があった⁽⁴³⁾。

(ウ) これに対して、賃貸人がBGB第906条に基づく補償金請求権を有するかどうかを法的に明らかにすることができるとして、賃貸人が補償金請求権を有しないがゆえに、賃料減額が認められないことを賃貸人が立証しなければならない、とする学説があった⁽⁴⁴⁾。この場合には、BGB第906条の法意に照らして、主張立証責任が決まる、とする裁判例があった⁽⁴⁵⁾。

(41) Michael Selk, Der „Bolzplatz“ ist überall: Umfeld- und Umweltmängel im Mietrecht, NZM 2019, 127.

(42) Matthias Meyer-Abich, Die unveränderliche Mietsache? NZM 2018, 431.

(43) Michael Selk, Anm. zum LG München I, Urt. v. 14.1.2016, NZM 2016, 237, NZM 2016, 239; Michael Selk, Anm. zum LG Berlin, Urt. v. 11.8.2016, NZM 2016, 679, NZM 2016, 680; Jürgen Herrlein, Die Rechtsprechung zur Wohnraummiete im ersten Halbjahr 2016, NJW 2016, 2853; Norbert Eisenschmid, Neuere Entwicklungen beim BGH zum Mietminderungsrecht bei Umfeldmängeln – Tendenzen einer Entkernung eines zentralen Mieterrechts, NZM 2016, 848.

(44) Matthias Meyer-Abich, Die unveränderliche Mietsache? NZM 2018, 432.

(45) LG München I 2016年10月27日判決 (NZM 2018, 228) ; LG München I 2018年11月15日判決 (BeckRS 2018, 29766)。

また、賃料減額が例外的に許されないことは、賃貸人が、主張し、立証しなければならず、それは、BGB 第 536 条第 1 項第 3 文において、瑕疵が軽微であることを賃貸人が主張し、立証しなければならないことに沿っている、とする学説があった⁽⁴⁶⁾。

イ BGB 第 275 条との関係

LG Berlin 2017 年 6 月 7 日判決⁽⁴⁷⁾ は、BGH2015 年判決が維持義務について BGB 第 275 条第 1 項及び第 2 項を参照したことから、賃貸人が騒音を防止する手段がないことを主張立証しなければならない、とする。

ウ BGH2020 年判決の意義

(ア) BGH2020 年判決は、瑕疵の存否についての主張立証責任を明らかにした点で、BGH2015 年判決を補充したものである⁽⁴⁸⁾。

(イ) 事実の概要

V と M は、2009 年 12 月に、ベルリンにて、賃貸借契約を締結し、借家(2DK)から 40 メートル離れたところにある、1946 年から空き地であった場所に、2013 年 6 月から 2015 年 2 月まで建築工事があり、その騒音を理由として 10 パーセントの賃料減額が認められるかが問題となり、賃貸人が賃料減額を否定して、賃借人に対して、支払のなかった部分の賃料の支払を求めて、提訴した事案において、第 1 審判決 (AG Berlin-Charlottenburg 2017 年 4 月 7 日判決) が瑕疵を否定し、賃料減額を認めず、V の支払請求を認めたが、原判決 (LG Berlin 2018 年 1 月 17 日判決) が建築工事には騒音が常識的に伴うという経験則から、賃料減額を認め、V の支払請求を認めなかったところ、建築騒音についても賃貸人がその騒音を受忍すべき場合には、賃借物の瑕疵を否定すべきであるとして、原判決を破棄し、その騒音が瑕疵に該当するかどうかについて、原審に差し戻した。

(ウ) 判旨

抽象的に建築騒音が存在する、又は典型的な建築騒音というような観点で

(46) Matthias Meyer-Abich, Die unveränderliche Mietsache? NZM 2018, 431. なお、BGH2015 年判決は、瑕疵の存否についての判断をしており、瑕疵があることを前提とした判断ではない。

(47) BeckRS 2017, 134200.

(48) Norbert Eisenschmid, jurisPR-MietR 15/2020 Anm.2.

はなく、具体的な状況に鑑み、賃借物に対するインミッシオンの種類及び範囲に従い、瑕疵の存否を判断しなければならない⁽⁴⁹⁾。

賃借人は、騒音がBGB第906条第1項第1文の本質的な侵害に該当することを主張し、必要な場合には立証しなければならない⁽⁵⁰⁾。

原審は、BGB第275条⁽⁵¹⁾に規定する不能の抗弁を類推して、騒音が本質的な侵害ではないことを賃貸人が主張し、立証すべきである、とする。しかし、これは、誤っている。本件では、債務の履行が不能であることではなく、そもそもどんな債務を賃貸人が負っているかが問題である。賃借物のどういう状態が契約によって合意されたかは、賃借人が主張し、立証しなければならない。契約締結後の騒音によって賃借物の使用が直接侵害され、賃貸人がその侵害に対してBGB第906条により防止することができ、補償金の支払を請求することができる場合に、瑕疵が認められる⁽⁵²⁾。

瑕疵の存否が問題であるから、BGB第275条第1項及び第2項を参照して、主張立証責任を考えることはできず、また、BGH2015年判決が維持義務についてBGB第275条第1項及び第2項を参照したのは補充的契約解釈のためである⁽⁵³⁾。

瑕疵の存否の主張立証責任について、BGB第906条の規定に基づくことはできない。BGB第906条は所有者と妨害者との間の物権法上の法律関係を規律するものであり、同条の主張立証責任を、賃貸人と賃借人との間の債権法上の法律関係に及ぼすことはできないからである。

(49) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.62.

(50) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.64.

(51) BGB第275条第1項及び第2項は、次のとおり規定する（訳は、岡孝編・契約法における現代化の課題（法政大学出版局、2002年）を参考にした。）。

第1項 給付請求権は、給付が債務者又はいずれの者にとっても不能であるときは、存在しない。

第2項 債務者は、給付が債権関係の内容及び誠実及び信義の要請を考慮しても、給付に対する債権者の利益に対して不均衡となる費用を要するときは、給付を拒絶することができる。債務者に対して期待可能な努力の決定に際しては、債務者が給付障害について責めを負うべきかどうかを考慮しなければならない。

(52) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.65.

(53) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.66.

BGH2015年判決は、騒音について、BGB第906条を適用したわけでも、類推適用したわけでもない。補充的契約解釈により、賃貸借契約に基づく当事者の権利義務の内容を決めるための輪郭を定めるために同条の相隣関係を考慮している。

たしかに、物権法上は、妨害者が、侵害が本質的でないことを主張し、立証しなければならない。これができないときは、妨害者が場所的に慣行的であることを主張し、立証しなければならない⁽⁵⁴⁾。

しかし、賃貸借契約上は、主張立証責任は、支配領域が基準となる⁽⁵⁵⁾。

騒音記録は不要である。また、騒音の程度、減額される額も不要である。どのような騒音かを示すことで足りる⁽⁵⁶⁾。

賃借人は、騒音がBGB第906条第1項第1文にいう本質的なものであり、騒音が賃借物を直接侵害していることを主張し、立証しなければならない。賃借物は、賃借人の支配領域に存在するからである。

騒音がBGB第906条第1項第1文にいう本質的なものであり、騒音が賃借物を直接侵害していることを賃借人が主張し、立証しなければならないとすることは、BGB第536条第1項第3文において適性の減少という瑕疵が軽微であることを賃借人が主張し、立証しなければならないとすることと評価矛盾を起こすことにはならない。というのは、騒音がBGB第906条第1項第1文にいう本質的なものであり、騒音が賃借物を直接侵害していて、はじめて適性の減少という瑕疵があり、瑕疵がなければ、瑕疵が軽微であるかどうかはそもそも問題とならないからである。騒音がBGB第906条第1項第1文にいう本質的なものであれば、それは瑕疵であり、その瑕疵が軽微であることはあり得ない⁽⁵⁷⁾。

賃貸人は、不動産の所有者として、騒音を防止する手段がなく、補償金の支払を請求することができず、騒音を受忍せざるを得ないことを主張し、立証しなければならない。

BGB第906条の波及効により賃貸借契約に基づく権利義務が定まるが、

(54) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.69.

(55) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.74.

(56) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.83.

(57) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.86f.

賃貸人と侵害者との関係と賃貸人と賃借人との関係は、むしろ原則として、区別して検討しなければならない⁽⁵⁸⁾。

支配領域に基づく主張立証責任の配分は、部分的には、賃貸人と妨害者が一致するが、原則として両者は異なる⁽⁵⁹⁾。

(エ) BGH2020年判決についての学説の評価

BGH2015年判決によると、賃貸借契約の当事者は、信義則（BGB第242条）に従い、賃貸人が騒音による妨害をする者に補償金請求権を有しなければ、BGB第906条により賃貸人は騒音妨害を受忍することを要せず、その補償金請求権を伴わない受忍義務が存在しない場合に限り、賃借物に瑕疵が存在する、と理解している。この理解を前提に、賃貸人が補償金請求権を有するのと引換えに賃貸人に受忍義務があるからこそ、BGB第906条第2項第2文に基づく補償金請求権が賃料減額に反映する。

BGH2020年判決に、次のとおり、賛成する学説がある⁽⁶⁰⁾。

第1に、合意がない場合には、賃貸借関係の継続的性質、環境に対して賃貸人はなすすべがないことに鑑み、賃貸人は、契約締結時における騒音のない状態を、契約上のあるべき状態として賃貸借期間中そのまま維持すべきであるとはいえない。第2に、第三者が惹起し、賃貸人が何の補償金請求権もなく受忍しなくてはならない騒音は、一般的生活危険に属し、人が共同生活をしていく上で必然的に伴うものである。

しかし、BGH2020年判決に対しては、次のとおり、批判する学説が多い。

第1に、支配領域説は、これまでは、ある事実が誰の支配領域に存在するかによって、主張立証責任を決めるものであったところ、BGH2020年判決は、賃貸人が妨害者に対して法的な請求権があるかどうかに着目するものであり、これまでとは異なる、として批判する学説がある⁽⁶¹⁾。第2に、仮定的な当事者意思が、なぜ、契約締結後において賃借人の不利になることがあ

(58) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.92.

(59) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.93.

(60) Christoph Blüm, Anm. zu BGH, Urteil vom 29.04.2020, NZM 2020,598, LMK 2020,432130.

(61) Michael Selk, Bolzplatz II—Résurrection des Lärmprotokolls oder: Warum einen mietrechtsautonomen Mangelbegriff umschiffen? NZM 2020,636

った場合に権利義務を導く規範を形成するかについて、BGH2020年判決は、明らかにしていない、と批判する学説がある⁽⁶²⁾。第3に、BGH2020年判決は、下級審裁判例が建築騒音を原因とする賃料減額について訴訟上の手続を簡略化する繊細な努力を否定するものである、と批判する学説がある⁽⁶³⁾。第4に、賃貸人が不動産の所有者として、騒音を防止する手段がなく、補償金の支払を請求することができず、騒音を受忍するしかないことを主張し、立証した場合には、瑕疵が否定されるということは、環境瑕疵の場合に賃借人に大きな問題を生じさせ、弁護士なしでは賃料減額の事例を解決することができなくなり、これは立法者が想定していないものである、と批判する学説がある⁽⁶⁴⁾。

4 事業賃貸借

(1) BGH2008年4月23日判決(以下「BGH2008年判決」という。)⁽⁶⁵⁾

ア 事実の概要

治療院の賃貸借について、近隣において建築工事があり、その騒音のため、賃料が減額されると賃借人が主張したのに対し、賃貸人は、賃貸人の責めに帰することができない事由によって営業上の不利益がもたらされた場合においては賃料減額を否定する約款⁽⁶⁶⁾を援用した。

イ 判旨

(62) Michael Selk, Bolzplatz II—Résurrection des Lärmprotokolls oder: Warum einen mietrechtsautonomen Mangelbegriff umschiffen? NZM 2020,633.

(63) Jürgen Herrlein, Die Rechtsprechung zur Wohnraummiete im ersten Halbjahr 2020, NJW 2020,2859.

(64) Norbert Eisenschmid, jurisPR-MietR 15/2020 Anm.2.

(65) NJW 2008,2497=NZM 2008,609.

(66) BGB第307条第1項及び第2項は、次のとおり規定する(訳は、岡孝編・契約法における現代化の課題(法政大学出版社、2002年)を参考にした。)

第1項 普通取引約款の条項は、契約の相手方に対し、信義則に反して不当な不利益を与えるときは、無効とする。その条項が明確でなく、理解することができない場合においても、不当な不利益があるものとする。

第2項 次の各号に定める場合において、疑いがあるときは、不当な不利益とする。

第1号 法律に反する条項が法律の規律の本質的な基本思想と相容れないとき。

第2号 契約の性質から生じる本質的な権利又は義務を制限しているため、契約目的の達成が危うくなっているとき。

双務契約における対価的均衡は債務法の本質的な基本思想であり、これに反する約款は、BGB 第 307 条第 2 項第 1 号により無効である、とする⁽⁶⁷⁾

ウ BGH2008 年判決と BGH2020 年判決の関係

なお、事業賃貸借を管轄する BGH 民事第 12 部の BGH2008 年判決と住居賃貸借を管轄する BGH 民事第 8 部の BGH2020 年判決が矛盾するかどうかは問題となる。BGH2020 年判決は、対価的均衡が崩れる場合であっても、賃料減額を認めない、とも評価することができるからである。しかし、BGH2008 年判決は賃借物に瑕疵があることを前提としてのものである一方、BGH2020 年判決は瑕疵があるかどうかについてのものであり、BGH2020 年判決によると、両判決は矛盾しない、とする⁽⁶⁸⁾。

(2) KG 2020 年 9 月 17 日判決⁽⁶⁹⁾

ア 事実の概要

2015 年に M が V からエステサロンとして賃借した部屋について、2018 年 3 月、補助参加人の D が近隣の建物を壊し、新築する工事を開始した。原審は、賃借人の主張する 20% の減額に基づく賃料返還請求を認めなかった。

原審は、建築騒音がエステサロンの営業に影響を与え、それは軽微なものではないとしたものの、被告は、賃貸借契約締結当時の賃借物の環境をそのまま継続させることができないから、賃貸人の責任を認めることができず、と判示した。M が控訴。

イ 判旨

M の控訴を認容して、原判決を破棄し、M の請求を肯定した。

事業賃貸借については、BGH2020 年判決の射程が及ばない、として、賃料減額を肯定した。

建築騒音について、賃貸人が BGB 第 906 条に基づき建築主に物権的請求権

(67) BGH2008 年判決は、賃借人は占有者として建築工事を行う者に対して BGB 第 906 条第 2 項に基づく補償金請求権を有するものの、同項第 2 文の期待可能性は賃貸借法の規定によって判断されないから、賃料減額の分に見合う分を補償金として得ることができるわけではなく、建築工事を行う者が無資力である場合には賃借人がその危険を負担することになる、とする。

(68) NJW 2020,2884=NZM 2020,598 Rn.36.

(69) BeckRS 2020,26421.

又は補償金請求権を有しない場合であっても、賃貸借契約に基づいて合意された利用目的に照らして賃借物に瑕疵が存在するときがあり、本件は、これに該当する、として、賃借人の賃貸人に対する、払いすぎた賃料の返還請求を肯定した。

5 日本民法への示唆

(1) 賃貸人の契約不適合責任に関する改正民法の規律

ア 賃貸人の契約不適合責任については、請負と同じく⁽⁷⁰⁾、解釈の余地が大きい。日本民法第 559 条にいう、賃貸借は売買と同様に有償契約であるというだけでは、本稿が取り扱う問題の処理は難しい。まず、賃貸借では、賃借物の一部滅失の場合には賃料が当然減額され、賃料減額の意思表示は不要である。また、賃借物の一部滅失に賃借物の瑕疵が含まれるかは不透明である。さらに、賃貸人の契約不適合責任の範囲が契約成立後も及ぶ。

イ 平成 24 年 8 月 28 日開催の法制審議会民法（債権関係）部会第 55 回会議では、賃貸人の担保責任（改正後の、「契約不適合責任」）について、売主の担保責任に関する規定が原則として賃貸借に準用されることを前提としつつ、短期期間制限の規定については賃貸借に準用されないことを条文上明らかにすることが提案され、議論された。しかし、平成 25 年 2 月 5 日開催の第 68 回会議では、論点として取り上げられなかった⁽⁷¹⁾。

(2) 下級審裁判例

ア 東京地判平成 17 年 9 月 6 日⁽⁷²⁾

賃料を支払わないマンションの居室の賃借人 M は、賃貸人 V が居住に耐える設備及び環境を維持する債務、良好な住環境を提供する債務を負うにもかかわらず、マンションの隣地において鉄筋コンクリート造 2 階建てのマンションの建築工事により居室に及んだ騒音振動が居室の使用収益を妨げたとし、債務不履行に基づく損害賠償債権と賃料債権との相殺を主張したが、本

(70) 青野博之「仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合における注文者の権利—ドイツ民法における先履行義務者の保護—」駒澤法曹 14 号 (2018 年) 47 頁。

(71) 民法(債権関係)の改正に関する中間試案のたたき台(5)(概要付き)部会資料 57(2013 年) 19 頁。

(72) LLI/DB 判例秘書【判例番号】L06033300。

判決は、騒音振動は受忍限度を超えない、として、損害賠償債権の発生を否定し、Mの相殺を認めなかった。

イ 東京地判平成26年9月2日⁽⁷³⁾

賃貸人Vが所有するビルの4階部分及び駐車場をMに賃貸していたところ、Mが建物の地下1階に入居したライブハウスからの騒音等によって損害を被っていることなどを理由として、賃料の一部を支払わなくなったため、賃貸借契約を解除したとして、Mに対し、建物及び駐車場の明渡し並びに未払賃料及び明渡し済みまでの賃料等相当損害金の支払を求めた事案において、次のとおり、説示した。

Vが騒音等問題を解決しなかったことが賃貸人の債務不履行であるとして、これにより約定の賃料支払義務を免れる旨のVの主張について、Mは、賃貸借契約締結後、「本件建物での生活を継続していたのであるから、本件建物の使用収益の対価である賃料の支払義務を免れない。また、本件建物での生活に当たり、本件ライブハウスから受忍限度を超える騒音等の被害を受けたとしても、賃貸人であるVとの間で賃料額について新たに合意したものといえるような事情のない限り、本件建物契約上の賃料は当然に減額されるものということとはできない。このことは、本件騒音等問題についてVに何らかの義務違反があったとしても、直ちには影響されない。」

(3) 賃貸人の契約不適合責任としては、損傷と騒音は同じと考えられる⁽⁷⁴⁾。賃貸借期間中における賃借物の環境についての契約に適合した品質が何かは、契約により決まる。賃借物そのものの損傷については、使用収益と賃料の対価関係を維持するために賃料が当然減額される（日本民法第611条第1項）。しかし、賃借物の環境が悪化した場合には、契約により環境が不変であることまで合意があったとすることは困難だと考えられる。

建物の賃貸人が建物の所有者として、環境を悪化させた者に対して、物権的請求権を有する場合には、その請求権を行使する債務を賃借人に対して負う。不法占拠者の排除は賃貸人の債務であるのと同様である。しかし、建築騒音に

(73) LEX/DB25521439.

(74) Beate Gsell, (Negative) Beschaffenheitsvereinbarung und Mangelkenntnis im Mietrecht, NZZ 2016, 709.

対する対応が賃貸人の債務に含まれるかどうかの判断は、不法占拠者の場合の不法のように、単純ではない。賃貸人が建物所有者として環境悪化を受忍しなければならない場合には、環境を悪化させた者に対して、物権的請求権を有しないから、賃料が当然減額されることにならない、と考えられる。

6 おわりに

賃料減額の可否は、賃貸借契約に基づいて合意された使用収益の目的に照らして、判断される。一般的には住居賃貸借の場合には居住のためと合意するだけだとすれば、相隣関係法を基礎にして賃料減額の可否を判断すべきである。

社会生活の中で騒音が発生するのは、相隣関係法で対応すべきであり、相隣関係法に基づき建物所有者としての賃貸人がその騒音を防止することができない場合には、騒音により賃借物の環境が悪化しても、その悪化を賃貸人が防止する債務を負っていないから、賃料減額は認められない、と考えるべきである。