

事件概要	地下ライブハウスからの騒音と振動による不法行為が認められた事件
事件分類	損害賠償請求事件
判決日付	平成17年12月14日

主 文

- 1 被告らは、原告に対し、連帯して100万円及びこれに対する平成16年11月10日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを7分し、その6を原告の負担とし、その余を被告らの負担とする。
- 4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

事実及び理由

第1 請求

1 被告乙原次郎（以下「被告乙原」という。）は、原告に対し、748万9901円並びにうち448万9901円に対する平成16年5月20日から支払済みまで年5分の割合による金員及びうち300万円に対する平成16年11月10日から支払済みまで年5分の割合による金員（ただし、448万9901円及びこれに対する平成16年5月21日から支払済みまで年5分の割合に対する金員並びに300万円及びこれに対する平成16年11月10日から支払済みまで年5分の割合による金員の限度で、被告丙山一夫（以下「被告一夫」という。）及び被告丙山花子（以下「被告花子」といい、被告一夫及び被告花子の両名を指す場合は、「被告丙山両名」という。）と連帯して）を支払え。

2 被告一夫は、原告に対し、被告乙原及び被告花子と連帯して748万9901円並びにうち448万9901円に対する平成16年5月21日から支払済みまで年5分の割合に対する金員及びうち300万円に対する平成16年11月10日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

3 被告花子は、原告に対し、被告一夫及び被告乙原と連帯して748万9901円並びにうち448万9901円に対する平成16年5月21日から支払済みまで年5分の割合に対する金員及びうち300万円に対する平成16年11月10日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、飲食店を営んでいた原告が、被告丙山両名が所有する地下店舗を賃借した被告乙原の経営するライブハウスから発生する騒音、振動及び低周波音（以下「騒音等」という。）により、営業損害等及び精神的な損害を被ったと主張して、被告乙原及び被告丙山両名に対し、不法行為（共同不法行為）に基づく損害賠償及びこれに対する各請求書面送達の日翌日から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。

1 争いのない事実等

(1) 平成13年1月12日、原告は、株式会社エヌ・ケー・ケー（以下「エヌ・ケー・ケー」という。）との間で同社が区分所有権を有している別紙物件目録記載の建物（名称は、アコード新宿ビル。以下「本件ビル」という。）の1階105号室（以下「本件店舗」という。67.70平方メートル）について、以下のとおりの約定で賃貸借契約を締結した。

- ア 使用目的 旬菜そば料理 よねざわ
- イ 賃貸借期間 平成13年3月1日より平成16年2月29日まで
- ウ 賃料 1か月38万1000円、別に消費税1万9050円
- エ 保証金 304万8000円

（甲第1，第3号証）。

(2) 原告は、平成13年3月1日、本件店舗において「よねざわ」を開店した。

(3) ア 平成14年1月16日、被告丙山両名は、平成14年1月16日、本件ビルの地下1階B03号室（以下「本件地下店舗」という。104.87平方メートル）を競売によって購入した。

イ 被告丙山両名は、平成14年12月24日、株式会社高商の仲介で、被告乙原に対し、本件地下店舗をライブスタジオ（ロックバンド）として使用する目的で賃貸し、被告乙原は、本件地下店舗を賃借した（丙第5号証。以下「本件地下店舗賃貸借契約」という。）。

(4) 被告乙原は、平成15年2月14日、本件地下店舗において、ライブハウスである「ARC, The Live Club」（以下「アーク」という。）を開店した。

被告乙原は、平成15年6月末をもって「アーク」を閉店し、同年7月1日から、本件地下店舗において「LIVE FREAK」（以下「ライブフリーク」という。）を開店した。

2 争点

本件の争点は、①被告乙原の経営するライブハウスから、受忍限度を超える騒音等が発生し、これについて被告乙原が不法行為責任を負うかどうか（争点①）、②（①が肯定される場合）被告丙山両名が不法行為責任を負うかどうか（争点②）、③（被告らの責任が肯定される場合）騒音等と相当因果関係が認められる原告の損害及びその金額（争点③）

であり、各争点に対する当事者の主張は、以下のとおりである。

(1) 争点①について

【原告の主張】

ア 原告に対する加害行為

(ア) 被告乙原は、平成15年2月14日以降、本件地下店舗において、ほとんど毎日午後6時ないし午後7時ころから深夜に至るまで、ライブ演奏を行わせた。このことは、「アーク」が平成15年6月末に閉店し、代わって「ライブフリーク」が同年7月に本件地下店舗において開店しても変わることはなかった。

(イ) 被告乙原の本件地下店舗におけるライブ演奏が始まると、その真上に当たる本件店舗には、地響きのような振動が騒音、低周波音と共に伝わった。そのため、本件店舗のテ

ーブル上のグラスや皿ががちゃがちゃと音を立てたり、本件店舗の照明の一部に使用されている白熱電球フィラメントが時折切れたりした。

(ウ) 新宿区環境保全課公害指導係は、平成15年2月21日午後6時30分ころ、振動及び騒音の測定を行ったが、振動はピーク時で70ないし72デシベル（建設工事現場レベルの振動）、騒音はピーク時で65デシベル前後あった。

(エ) 本件地下店舗は、同年7月1日から「ライブフリーク」と名称を変えたが、その後、本件地下店舗におけるライブ演奏の内容が変わったわけではなかった。そして、ライブ演奏による騒音等は続き、客からのクレームも度重なり、たまりかねて本件地下店舗に忠告すると、さらに音を大きくされたりした。

(オ) 原告は、平成15年10月11日及び同月13日、中野環境クリニックに依頼して、被告の本件地下店舗におけるライブ演奏を原因とする本件店舗の騒音等の測定をした。

その結果、振動については、平成15年10月11日の測定では、ライブ演奏時に、カウンター上で最大65デシベル、洋室床面で68デシベル、和室掘こたつ床面で65デシベルという数値が計測された。さらに、平成15年10月11日午後9時40分の測定記録では、数値が73デシベルに達した。

また、騒音については、平成15年10月13日、本件店舗内の和室中央高さ1.5メ

ートル、洋室床上高さ1.5メートルの位置で、測定を行ったところ、ライブ演奏時に和室中央及び洋室中央でそれぞれPNC-65を超える数値が測定された。

さらに、低周波音については、平成15年10月11日に本件店舗内の洋室床上1.5メートルの位置で平常時と本件地下店舗のライブ演奏時との低周波音を1/3オクターブ周波数分析をしたところ、午後8時ころの測定で63ヘルツの周波数成分が平常時を20デシベル近く卓越し、午後9時ころの測定では80ヘルツの周波数成分が30デシベル以上も平常時を卓越した。

上記のような被告乙原による本件地下店舗でのライブ演奏は、原告が本件店舗を閉店し

た平成16年2月末まで継続した。

(カ) 本件店舗の従業員は、ライブ演奏に対して、「気分が悪い。」「不快である。」と訴え、何人もが辞めていった。また、本件店舗の来客は、この音は何だと聞き、一度来店した客は二度と来なくなるし、常連客でも騒音、振動の発生状態を確認してから来店するという状況になった。

イ 被告乙原の義務違反

(ア) 被告乙原は、本件ビル（集合店舗ビル）内にある本件地下店舗でライブハウスを経営するについて、区分所有建物の賃借人として、区分所有者の共同利益に反する行為をしてはならない（建物の区分所有に関する法律6条3項）のであって、上階にある原告の本件店舗における営業活動を妨害することのないように、騒音及び振動の防止に必要な配慮を行い、自己の店舗から発生する騒音を環境基本法16条及び東京都の都民の健康と安全を確保するための環境に関する条例の定める基準値以下とする義務がある。

しかし、被告乙原は、上記条例の定める基準値を上回り、レストラン並みの静かな店舗としての営業環境である本件店舗に対し、受忍限度を上回る騒音、振動を伝播させ、それによって、原告の本件店舗における営業活動を不法に侵害するとともに、原告に著しい肉体的精神的苦痛を与えた。

(イ) また、原告は、本件の騒音等の発生後、被告乙原に対し抗議をし、防音、防振の工事を行うことを求めた。さらに、原告は、平成15年10月15日の中野環境クリニックの調査結果を提示して、本件店舗に発生している振動被害については、振動が人体に感じられない程度、騒音については、レストラン並みの騒音基準値程度、低周波音については、平常時程度まで低減対策を実施するよう要求したが、被告乙原はこれを実施しなかった。

(ウ) 加えて、後記のとおり、被告丙山らもそのような対策は賃貸人の義務でないと回答してきたことから、原告はこれ以上、本件地下店舗のライブ演奏を原因とする騒音等の被害に耐えながら本件店舗の営業を継続することはできなくなったため、平成16年2月末日をもって、本件店舗の営業を閉鎖し、本件店舗を明け渡した。

(エ) したがって、被告乙原は、騒音等によって原告が被った損害を賠償すべき義務がある。

ウ 被告乙原は、原告の申入れにより、各種の防音工事を行ったと主張するが、被告乙原が実施すべきである防音工事等は、本件店舗に発生する振動については、振動が人体に感じられない程度、騒音については、レストラン並み騒音基準値程度、低周波音については、平常時程度まで、その低減対策を実施することでなければならない。しかし、被告乙原が実施したとする防音工事等は、本件地下店舗開店のための単なる工事であったか、あるいは工事としてすべて不完全なものであったかであり、最後に提案された工事も結局実施されなかったから、被告乙原が責任を免れることはない。

【被告乙原の主張】

ア 本件地下店舗にあるライブ演奏により、原告の本件店舗に騒音等があったことにつ

いてはすべて否認する。

(ア) 本件地下店舗におけるライブ演奏の時間は、午後6、7時ころから午後10時ころ又は午後10時30分ころまでであり、深夜に及ぶことはなかった。

(イ) 新宿区環境保全課公害指導係の担当者が、平成15年2月21日午後6時30分ころ、原告の本件店舗に来店したことは認めるが、振動及び騒音の測定については、否認ない不知である。

(ウ) 原告が提出した、中野環境クリニックの調査報告書に対しては、①その調査が原告の休業日である平成15年10月13日に実施されていること（被告乙原は、原告の営業日には、音量の大きくなるライブを自粛していた。）、②調査対象時間が2分から4分弱と極めて限定的であること、③原告の本件店舗の床が軽量であるため、人が歩いた場合や店外の自動車、バイク等の騒音等を感知した可能性も考えられること、④調査記録の採取方法に恣意性が認められること、⑤被告乙原は、調査に当たり、第三者の立会いを希望していたところ、これを拒否されており、調査の客観性に疑義があること、⑥原告の本件店舗の従業員又は客の発言等、明らかに原告の主張をそのまま記載したとしか考えられない表現が散見されることなどを指摘することができ、客観的妥当性に問題がある。

また、同報告書中の測定結果を見ても、70デシベル以上の振動は、平成15年10月11日の測定においては全く記録されておらず、同月13日の測定において、洋室の床面での測定についてのみ、極めて限られた時間において、かつ非継続的に記録されたにすぎない。騒音・低周波音の測定についても、平常時、演奏時など、それが何を指すのかが不明である。

イ 被告乙原は、本件地下店舗のライブハウス開店に当たり、防音工事を行い、また開店後も、原告の苦情を受け、営業を自粛したり、防音工事をしたりし、また、低音を抑制させたり、営業回数に配慮し、平成15年6月末には「アーク」を閉店して、「ライブフリースペース」を開店させ、ライブ演奏の内容を変更したり、さらに防音工事等をするなどした。

そして、同年6月の専門業者による防音工事により、従前低音域においてのみ若干問題のあった騒音等について改善されるに至った。

その数度にわたる防音等の工事のための支出334万円及び営業自粛による数百万円の損害を被っている。

ウ このように、被告乙原は、原告の苦情に対し、誠意を持って対応しているのであるから、義務違反行為が認められず、受忍限度を超える騒音等が発生したとはいえ、被告乙原は責任を負わない。

(2) 争点②について

【原告の主張】

ア 被告丙山両名は、本件ビルの区分所有者として、その専有部分である本件地下店舗を被告乙原に使用させることについては、本件ビルの他の区分所有者及びその賃借人に対して、被告乙原をして騒音等を発生させるなど共同の利益に反する行為をさせないように

する義務を負担している（建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）6条1項）。

イ 原告は、被告丙山兩名に対し、平成15年3月及び同年11月7日の2回にわたり、被告乙原による本件地下店舗のライブ演奏による騒音等による被害を防止すべき措置を採るよう要求したが、被告丙山兩名は、区分所有者（賃貸人）としての原告に対する被害防止義務はないとして、区分所有者としてなすべき義務の履行を怠り、そのため、原告は、前記のとおり、被告乙原のライブ演奏を原因とする騒音等の被害を被った。

ウ これは、区分所有建物の所有者である賃貸人に課せられた義務に違反する不法行為であって、被告丙山兩名は、被告乙原と連帯して、原告の被った損害を賠償する義務を負う。

【被告丙山兩名の主張】

ア 本件地下店舗から異常な騒音等が発生していた事実は認められない。

原告による騒音等の調査は、客観的妥当性に問題がある上、その報告書の内容には科学的根拠が不明な部分、意味不明の部分があり、また、平成15年10月22日に行われた工事を反映していない。

仮に本件地下店舗からの騒音等が本件店舗に及んだとしても、原告の本件店舗の利用状況（商業地域におけるビルの1階部分を多数の客が出入り可能な飲食店舗として利用するものであること）、被告乙原は、4度の防音等の工事を行い、また、本件地下店舗における営業を自粛するなどして騒音等の発生防止に最大の努力を払ったこと、加えて、被告らが、平成15年8月19日に、更なる重要な防音工事（本件店舗の床下にケイ砂及び吸収剤を敷き詰める）を提案し、工事期間中の原告店舗の営業補償を行う旨の申出をしたにもかかわらず、原告がこれを拒絶したこと、また、原告が平成15年10月11日及び同月13日に行った音響測定の際、被告乙原が第三者の立会いを申し出たところ、原告がこれを拒否したことなどの交渉経緯から、本件地下店舗からの音響等が受忍限度を超える違法性を有するものとは到底いえない。

また、被告乙原は、防音等工事を行い、さらに原告に対し防音工事及び営業保証を提案するなど結果回避措置を尽くしていたのであって、同人に故意、過失は存在しない。

イ（ア）区分所有法6条1項は、区分所有者が区分所有者の共同利益に反する行為をしてはならないことを規定するもので、共同利益の主体となる区分所有者に該当しない原告が被告丙山兩名に対して損害賠償を請求する根拠とはなり得ない。このことは、区分所有法57条の停止請求が、他の区分所有者の全員又は管理組合法人が区分所有者の共同利益のため、その行為の停止等を請求できることを規定していることから明らかである。

よって、原告の同条項を根拠とする被告丙山兩名に対する請求は法律上成立し得ない。

（イ）仮に、被告丙山兩名が、原告主張の義務を負うとしても、建設業者を伴って被告乙原の経営するライブハウスに何度も訪れるなどして、被告乙原に対し、防音等の必要性を述べ、工事の助言を行い、その結果、被告乙原は、被告丙山によるこれらの助言、指導を

受けて、平成15年2月以降、複数回にわたり防音等工事を行った。

このように、被告丙山両名は、原告の損害発生を回避する最大限の努力を履行したのであるから、被告丙山両名には、原告に対する加害行為が認められないし、共同の利益に反する行為をさせないようにする義務についてはそれを履行している。

また、原告の平成15年11月7日の通知に対して、被告丙山らがした、建物の構造ではなく建物内部の具体的利用方法から発生する騒音等について被害防止義務を負わないという回答内容は、正当あるいは社会的相当性の範囲内である。

(ウ) 以上によれば、被告丙山両名の行為に違法性は認められないし、また、被告丙山両名には故意又は過失が認められない。

(3) 争点③について

【原告の主張】

ア 本件地下店舗のライブ演奏を原因とする本件店舗の振動、騒音、低周波音によって原告が被った損害は以下のとおりである。

(ア) 営業利益に対する損害

原告の「よねざわ」は、平成15年2月末日で、平成13年3月1日の開店から約2年となり、「よねざわ」の経営基盤が形成された段階で、これから売上げの増加に向かうという時期に至っていた。

しかしながら、平成15年2月14日以降の被告乙原による本件地下店舗のライブ演奏を原因とする本件店舗の騒音等により、「よねざわ」の売上げは確実に減少した。すなわち、平成14年3月1日から同年12月末日までの「よねざわ」の売上総額は、1528万1764円であるところ、平成15年3月1日から同年12月末日までの売上総額は、1364万5687円であって、10か月間で163万6077円、1か月平均16万3607円の売上減少となった。

飲食店の売上推移は、その年の景気の影響なども考えられるが、本件店舗の場合、これから売上げの上昇が見込まれる時期であったことを併せ考慮すると、上記売上減少額のうち、少なくとも月額15万円は、本件地下店舗の騒音等を原因とするものである。

よって、原告は、営業利益に対する損害として、平成15年2月14日から平成16年2月末日まで月額15万円の合計188万0355円の損害を被った。

(イ) 店舗改修工事費、厨房器具、備品及び店舗設備費

原告は、平成13年3月1日、「よねざわ」を開店するに当たり、店舗改修工事、厨房器具及び備品、店舗設備費として、合計528万4050円を支出した。

しかし、原告は、平成16年2月末日をもって、本件店舗を株式会社エヌ・ケー・ケーに明け渡し、原状回復のため、これらの店舗設備、厨房器具及び備品を撤去した。

撤去時の前記厨房設備等代金は、250万4546円であるが、原告は、本件店舗の明け渡しによって、上記代金を喪失する損害を被った。

(ウ) 原状回復費用

原告は、本件店舗の明渡しのための原状回復費用として10万5000円を支出する損害を被った。

(エ) 慰謝料

原告は、本件地下店舗のライブ演奏から生じる受忍限度を超える騒音等によって、営業妨害、生活妨害等を受け、さらに、上記騒音等は、原告に著しい肉体的、精神的苦痛を与えた。

よって、原告に認められる慰謝料は、300万円が相当である。

イ 以上合計すると、原告の損害は748万9901円である。

【被告乙原の主張】

ア 営業利益に対する損害について

仮に原告の主張する騒音等があったとしても、騒音等と「よねざわ」の売上減少との間には、因果関係がない。

「よねざわ」の売上げは、年平均では減少しているものの、平成15年4月、8月及び10月については、月間の売上げが前年と比べて増加している。

原告も認めるように飲食店の売上推移は、景気などの影響が重要な要素となるものであるから、「よねざわ」の売上げの減少も景気又は原告固有の原因によって引き起こされたものである。

また、売上減少の9割以上15万円が騒音等を原因とするものであるという根拠がない。

イ 店舗改修工事費、厨房器具、備品及び店舗設備費について

原告の本件店舗の明渡しは、本件賃貸借契約の期間の満了による終了に伴うものにすぎず、被告乙原の営業と設備等の喪失との間に因果関係はない。また、原告は、その設備等を別店舗において転用することもできるのであるから、原告がそれを喪失したということはない。

ウ 原状回復費用について

本件店舗に限らず、明渡しの際には必ず掛かる費用であるから、被告乙原の営業との因果関係が認められない。

エ 慰謝料については争う。

オ 以上によれば、原告には損害が認められない。

【被告丙山両名の主張】

ア 営業利益に対する損害について

本件店舗の騒音等による減収の損害はない。

本件店舗の売上げの減少は、原告の主張する損害額よりもはるかに小さいものであり、当然に景気動向・営業努力の不足によるものと見るべき範囲内に止まるものであるから、被告らの不法行為による営業利益損害はない。

イ 店舗改修工事費、厨房器具、備品及び店舗設備費について

前記アのとおり、売上減少自体が本件地下店舗の騒音等に基づく損害といえない以上、

退去時の設備・器具等の廃棄についても損害とはいえないし、器具・備品等は廃棄せず転用することもできるのであるから、この点においても同費用は損害とはいえない。

ウ 原状回復費用について

賃借人が建物を明け渡す場合、原状回復費用は必ず発生するものであるから、原状回復費用は損害とはいえない。

エ 慰謝料については争う。

原告の平成15年2月以降も月額134万6203円（12月を除いても月額129万7810円）の営業上の利益を上げていたのであり、営業環境被害はもとより、生活妨害、肉体的精神的苦痛も発生していない。

第3 争点に対する判断

1 前記第2の1の争いのない事実等に加え、証拠（〈証拠等略〉）によれば、以下の事実が認められる。

（1）「アーク」開店までの経緯

ア 原告は、平成13年1月12日、本件ビルの地上1階にある本件店舗の区分所有者であるエヌ・ケー・ケーとの間で、本件店舗賃貸借契約を締結した。

本件ビルは、新宿区新宿2丁目の御苑大通りに面して建てられた地上10階、地下2階のビルであり、その地上1階の一室が本件店舗であるが、当時、その1階には、本件店舗のほか、歯科医院、飲食店、レンタカー業者が入居していた。

本件ビルのある新宿2丁目は、商業地域であり、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の日常生活等に適用する規制基準においては、騒音に関し第三種区域とされ、振動に関し第二種区域とされていた。（甲第1、第2、第3、第40及び第57号証、丙第2号証、弁論の全趣旨）

イ 原告は、平成13年3月1日、本件店舗において「よねざわ」を開店した。

原告は、「よねざわ」を、「隠れ家的な落ち着いた雰囲気」のある「静かでくつろげる店」とすることを目指していた。同店の営業時間は、午前11時30分から午後2時までと午後6時から午後12時までであり、定休日は、日曜日及び祝日（ただし、予約が入った場合は営業を行う。）であった。（甲第20号証）

ウ 被告丙山両名は、平成14年1月16日、本件地下店舗を競売によって購入した。

被告一夫は、不動産の貸付け、管理、売買、仲介などを業として行っており、本件地下店舗は、第三者に賃貸して、収益を上げることを目的として取得したものであった。

本件地下店舗は、本件ビルの地下1階の、本件店舗のほぼ真下の位置にあり、もともとスナック及び風俗店として使用されていた。本件地下店舗のほかには、同店の通路を挟んだ向かいにジャズを演奏する「新宿ピットイン」というライブハウスが、同店と隣接して「ドラゴン」というバーが営業をしていた。

被告丙山らは、本件ビルの管理会社である株式会社宮廷ビル及び本件ビルの管理組合から、地下1階を「新宿ピットイン」とともに音楽関係のフロアーにしたいので協力してほ

しいと要請されていた。

被告丙山らは、「新宿ピットイン」と賃貸借契約の交渉をしたが、賃料で折り合いがつかなかった。ただ、この際、被告丙山らは、本件ビルの管理会社と「新宿ピットイン」から騒音については厳しく注意を受けていた。(甲第58号証, 丙第4号証, 被告一夫本人)

エ 被告丙山両名は、平成14年12月24日、ロックバンドのライブハウスを営みたいという被告乙原との間で、本件地下店舗賃貸借契約を締結した。

被告乙原は、これ以前にライブハウスの経営を行ったことはなかった。(丙第5号証, 被告乙原本人)

オ 被告乙原は、平成15年1月中旬ころ、有限会社スマイとの間で工事請負契約を締結し、本件地下店舗において、ライブハウスを開店するため、本件地下店舗の天井に、コンクリート天井から下にアンカーボルトで吊し、150ミリの空間を作り、下に50ミリのグラスウール、遮音シート、鉛ボード及び3重構造の防音パネルを取り付けるなどし、ステージ後部の壁面には、隣が「ドラゴン」であるため、コンクリート仕切壁の先に防音強化のため、50ミリグラスウール、石膏ボード、遮音シート及び防音パネル等を施行するなどした。

被告乙原は、上記工事等の代金として、有限会社スマイに対し、415万2416円を支払った。(乙第1号証の1ないし4, 第5及び第9号証, 被告乙原本人)

カ 原告は、上記工事が夜、「よねざわ」の営業中に行われ、客から苦情もあったことから、工事担当者や管理組合に音を静かにするよう何度も申入れをしていた。(甲第47号証, 乙第9号証, 丙第4号証, 被告乙原本人)

(2)「アーク」の開店

ア 被告乙原は、同年2月14日、本件地下店舗でハードロックの演奏を中心としたライブハウスである「アーク」を開店し、音響システムの試運転、すなわち、音響機材でどこまで音を出していいかのチェックを兼ねての営業を開始した。(乙第9号証, 被告乙原本人)

イ 被告一夫は、「アーク」の開店当日、知り合いの有限会社丁木建設の代表取締役である丁木三郎(以下「丁木」という。)とともに、開店祝いのために「アーク」を訪れた。

この日、被告一夫は、「よねざわ」で食事をしたが、その際、原告から騒音についての苦情を受けた。

そこで、被告一夫が、丁木とともに本件地下店舗を見に行くと、通常、1階フローアと地階の天井との間にはすき間があり、このすき間に1階フローアの給水管や配水管などが配管されているところ、本件地下店舗には天井がなく、1階フローアが本件地下店舗の天井となっており、1階フローアの給水管等がむき出しになっている状態(ただし、天井には、前記(1)オ記載の工事が施されている。)であること、本件店舗の床は防音処理されておらず、コンクリートの床のままであること、客席側から見てステージ左にある大型スピーカーの左側の防音壁が一部切り取られたような形になっており、その部分から音が

漏れているような印象を受けたこと、ステージに置かれた大型スピーカーとステージの床の間に音を遮断するシートがないことなど、何点か気付いたことがあった。そのため、被告一夫は、被告乙原に対し、気が付いた点を指摘して、忠告した。

また、この日、被告一夫は、「アーク」でライブ演奏を聴いたが、同人は、その大音量に驚き、ベースの音が肌に触れるような感じを持った。(丙第3号証の1, 第4号証, 被告一夫本人)

ウ 「アーク」は、開店後、ハードロックのライブ演奏をするようになったが、そのライブ演奏は、概ね午後6時ないし午後7時から開始され、午後11時前ころに終了していた。(甲第5号証の2, 第21, 第34ないし第37号証)

(3)「アーク」開店後の状況

ア 同月18日、原告は、電話で、新宿区に対し、本件地下店舗のライブハウスから発生している振動及び騒音で迷惑している、何とかならないかと申し入れた。

これに対し、新宿区環境土木部環境保全課公害指導係の担当者は、同じ建物の上下階では規制基準の適用がない旨を説明し、測定機器の貸出しもできると話した上、一度調査に行く約束した。

同月21日、原告からの申出を受けた新宿区の担当者が、午後4時ころ本件店舗に行ってみると、既に本件地下店舗においてライブ演奏のリハーサルが行われていた。

そこで、同担当者が本件店舗において振動の調査を行ったところ、60デシベル前後の振動を観測した。

同担当者は、さらに、ライブハウスが営業を開始した同日午後6時30分以降、「よねざわ」の床上において騒音及び振動の測定を行ったところ、振動についてはピーク時で70ないし72デシベル、騒音についてはピーク時で65デシベル程度の数値を観測した。同担当者は、それが、建設工事現場レベルの振動であると報告している。

しかし、同担当者が、地上の敷地境界で測定しようとしたところ、振動、騒音は体感できなかつた。

被告乙原は、前記調査中に、工事業者を連れて、「よねざわ」に調査に来て、同担当者に対し、床下に緩衝剤（グラスウール等）を詰めて防振対策としたい、既にライブハウス内の天井等には防音材を張るなど措置済みであるなどと話した。

そこで、同担当者は、被告乙原に対し、原告と被告乙原との間で話し合いを行い、最適な防振、防音措置を講じるよう告げた。(甲第5号証の2, 原告本人)

イ 原告は、同月21日、22日、営業できる状態ではないので休業していた。(甲第7号証の2)

ウ 被告乙原は、同月23日、防音、防振工事として、本件店舗の床部分にグラスウールを詰める工事を実施した。この工事は、被告乙原が大工を頼んで行った。そして、原告と本件ビルの2階でエステサロンを開設している株式会社エヌ・エス商事も立ち会っていた。(甲第23及び第47号証, 乙第2号証の3, 第9号証, 被告乙原本人)

エ しかし、上記工事によっても、ほとんど騒音振動は改善されなかったため、原告は、同年3月11日にも新宿区に電話をかけ、区以外に相談できる機関はないかと問い合わせし、担当者から、東京都公害審査会事務局に照会してもらったが、事例として不向きという回答であった。

また、同月12日には、原告の弁護士が、新宿区から、環境確保条例上の騒音、振動に関する規制内容について説明を受けていた。(甲第5号証の2)

オ 本件店舗賃貸借契約及び本件地下店舗賃貸借契約の仲介者である株式会社高商は、「アーク」の開店後、「よねざわ」の床の隙間を利用し、防音効果のあると思われる詰め物を敷いたがほとんど効果がないことから、同月14日ころ、被告乙原に対し、再度善後策を講じるよう要望を出した。(甲第7号証の3)

カ(ア)前記株式会社エヌ・エス商事は、同月17日ころ、本件ビルの管理組合に対し、本件地下店舗における「アーク」の営業によって発生する騒音及び振動が、同社のサロンまで到達している、同サロンでは、有線放送のボリュームを挙げて騒音と相殺して対応している、音が低周音のため、社員の健康を害する恐れも懸念され、会員にも迷惑をかける恐れも今後予想されるので、現在の状況を改善してほしいと依頼する、「騒音及び振動の改善のお願い」と題する書面を提出した。(甲第7号証の5)

(イ)また、原告は、同月25日、本件ビルの管理組合及びエヌ・ケー・ケーに対し、書面で、本件地下店舗から発生する騒音、振動及び治安の悪さに困っており、客に迷惑をかけ、「よねざわ」の営業の妨害になっており、このままでは営業の継続が困難になっているので、現在の状況を改善してもらうよう要請した。その際、原告は、具体的な被害状況として、椅子、テーブルの揺れに伴う皿、びんの振動、座敷、足下、畳、テーブルの振動があること、調理場は一層振動が強く、叫び声も聞こえること、調理場の包丁がぶれ、危険であり、火を扱う業務に支障を来すこと、従業員は客からの苦情処理を受け、健康に悪いと退職願も出ていること、店主、従業員は頭痛や精神上ノイローゼ状態になっていることを上げ、新宿区の測定結果も紹介した。さらに本件地下店舗の客が、店の周辺に集団でいるため、客の出入りの妨げになり、タバコの吸い殻、ゴミの投げ捨てもあり、注意すると威圧的な態度に出ることなども挙げていた。

また、客からの苦情として、この振動と音ではもう来られない、気分が悪くなり、話が聞こえない、静かな店だから客を連れてきたのに、ひどいというものがあること、客が電話予約で音を確認し、音がしていると答えると、キャンセルとなるのが月に15件あること、落ち着いて食事ができないと食事をやめて帰る客がいることを記載していた。(甲第7号証の1及び2)

(ウ)さらに、本件ビルの地下1階で「新宿ピットイン」を経営している株式会社新宿マルミも、同じころ、本件ビルの管理組合に対し、被告乙原の経営するライブハウスのライブ演奏は、音漏れがあり、それが、「新宿ピットイン」の店内まで聞こえること、「アーク」の出入口2階扉に構造上の欠陥があると思われること、音漏れは、出演グループの音

量ではなく、「アーク」の店内の状況により、ピットインの入口付近の強制排気口からであること、「アーク」の出演者及び関係者がたむろする状況があり、タバコの吸い殻等を放置したり、他の客の通行の妨げになっているなど環境の悪化にともない「新宿ピットイン」の客への悪影響が心配されること等を記載した「現状況改善のお願い」という書面を提出した。(甲第7号証の4)

キ 被告乙原は、同月20日から28日にかけて、振動を押さえるためのステージの補強に関する工事(クッションフロアの上に石膏ボードを3枚に重ねて載せてゴムのシートを貼る。)を行った。

また、被告乙原は、同年4月1日から3日にかけて、ベースキャビネット本体の機種変更(800ワットのを200ワットのものに変更)及び低音用吸音材(カームフレックス)の取付工事を行い、同月13日から17日にかけて、低音用吸音材の取付けを行い、同月20日から22日にかけて、ステージにゴムマットを、スピーカーの下にゴムパットを取り付ける作業を行い、同年5月9日及び12日ないし14日にかけて、ステージ周り及びホール内の側面に二重カーテンを取り付ける作業をそれぞれ行った。

なお、以上の工事は、被告乙原が材料を集め、本件地下店舗のスタッフにより施工したものであった。

このほか、被告乙原は、演奏中の低音(ベース音)を音響設備により抑制させるなどの配慮もしていた。(乙第2号証の1及び2, 第9号証, 被告乙原本人)

ク 原告は、同年3月29日から同年4月15日まで、新宿区の環境保全課から振動計を借りて、自分で振動を測定したところ、ライブ演奏がある日は、土曜日及び日曜日はもちろん、平日で開演が夕方でも午後2時30分ころから60から65デシベル以上の振動が計測され、開演後は80デシベル以上になることもあった。また、ライブ演奏が予定されていない日でも、練習のためか、同様の振動が測定された。

そのため、原告による騒音及び振動に関する苦情は続いた。(甲第24号証の1, 弁論の全趣旨)

ケ 被告乙原は、同年4月ころから、本件地下店舗の防音及び防振対策について、音響オペレーションの専門会社である有限会社スタック・コーポレイションの戊川四郎(以下「戊川」という。)に相談していた。戊川は、被告乙原に対し、スタジオ、ライブハウス、ホール等の防音建築を専門に行っているティーティービー株式会社(以下「TTB社」という。)を紹介した。(甲第29号証, 被告乙原本人)

コ 同年4月29日ころ、被告一夫は、同人が以前ピットインと賃貸借契約を交渉した際に音楽スタジオの見積りをし、騒音に関する知識もある株式会社リファインの店長である己水五郎(以下「己水」という。)夫婦を連れて、本件地下店舗を訪れた。

被告一夫は、本件ビルの2階の店で食事をした後、「アーク」を訪れたところ、同年2月に来たときよりは防音工事が行われていたが、それでも騒音が治まらず、被告乙原が悩んでいるのを聞いた。被告乙原は、被告一夫に同行した己水の意見を聞いていた。(丙第

4号証, 被告一夫本人)

サ TTB社は, 同年5月21日, 本件地下店舗及び本件店舗の音響測定を行った。

本件地下店舗において, 音源をコンパクトディスクに収録されている音, オクターブバンドノイズを利用して, 63ヘルツの音を116デシベル, 125ヘルツの音を122デシベル及び250ヘルツの音を116デシベルの大きさにそれぞれ出すと, 本件店舗において, 63ヘルツの音が82又は86デシベル(音圧レベル差で30又は34デシベル), 125ヘルツの音が71又は73デシベル(音圧レベル差で49又は51デシベル), 250ヘルツの音が62デシベル(音圧レベル差で54デシベル)の音がそれぞれ測定された。(甲第27及び第33号証)

シ 同年5月末ころ, 被告乙原は, 被告一夫に己水を連れてきてもらい, 同人に調査してもらった。その際, 己水は, 本件店舗の床と1階の地階の間にあるコンクリートの床の間に空間があるため, 太鼓のように音が反響してしまうのではないかと指摘した。

同日, 被告乙原は, 被告一夫に, 庚火六郎(以下「庚火」という。)という人物を紹介し, 原告に気兼ねして, 騒音の激しいロックからポップス系の音楽に切り替えようとしていることを話した。(丙第4号証)

ス 被告乙原は, TTB社との間で工事請負契約を締結し, TTB社は, 同年6月2日から6日にかけてと同月16日から20日にかけて, 本件地下店舗の天井及び床の防音追加工事を行った。これは, ホールの全天井を防振構造とし, 防振吊り天井にグラスウールを充填し, ガラスクロス吸音ボードで仕上げるというものであった。この工事代金は200万円であった。

この工事に当たり, 庚火は, 同年7月1日から, スタック・コーポレイションの庚火が「ライブフリーク」の名称で, ライブハウスの経営運営を預かること, 音漏れで, 迷惑をかけている点を解消するため, 天井部分の工事を2期に分けて行うこと, 7月からは, 新会社で運営するので, 機材搬入出の対応, 客の整理等も, 同社のスタッフで行い, 客がたまって迷惑をかけている点も改善していくことのほか, 工事の日程を記載した書面(甲第26号証)を本件ビルの店舗関係者に送付した。(乙第3, 第9及び第26号証, 被告乙原本人)

セ 前記スの工事後である同年6月27日午後4時45分から午後5時20分にかけて, TTB社は, 再び音響測定を行った。

まず, 本件地下店舗において, ライブの演奏等を行っていない状態において, 本件店舗で測定された騒音は, 同日午後5時の段階で63ヘルツの音が63デシベル, 125ヘルツの音が59デシベル, 250ヘルツの音が56デシベルであった。

そして, 本件地下店舗において, 同年5月21日と同様の方法により, 63ヘルツの音を116デシベル, 125ヘルツの音を118デシベル, 250ヘルツの音を109デシベルの大きさにそれぞれ出すと, 本件店舗において, 63ヘルツの音が71又は73デシベル(音圧レベル差で43又は46デシベル), 125ヘルツの音が63又は64デシベ

ル（音圧レベル差で5.6又は5.7デシベル）、250ヘルツの音が5.4デシベル（音圧レベル差は測定不能）の大きさでそれぞれ測定され、それと前記午後5時段階の測定結果を併せ見れば、午後5時のレベルであるが、「よねざわ」の室内騒音レベルで、63ヘルツの音が10.6デシベル、125ヘルツの音が11.5デシベルが許容される（問題の起こらない）音圧レベルであるという結論を出した。

TTB社は、前記結果を踏まえ、結果報告書において、工事により遮音性能が約1.3デシベル上がり、低域共鳴による音抜けがかなり改善されていること、聴感上もかなり低減していることを述べながら、他方、今後の対策として、できれば本件店舗内床下にケイ砂を敷入れし、床振動を低減させたいことを記載していた。（甲第27、第33号証）

ソ 被告乙原は、開店後、原告からの苦情を受けて、同年3月以降、本件店舗の顧客にビジネスマンが多いことに配慮して、土日以外の平日は、キャンセルできる予約はほとんどキャンセルし、3月、4月及び5月には数日しか営業せず、また、5月にはハードロックバンド以外を出演させるようにしたりした。同年6月は工事が多かったことから、土日以外には1日しか営業しなかった。

そのため、被告乙原は、本件地下店舗において、ハードロックを主体とするライブハウスの経営は困難と判断し、ポップス系の音楽を主に演奏するライブハウスの経営を行うため、同年6月末をもって、「アーク」を閉店した。（被告乙原本人、弁論の全趣旨）

（4）「ライブフリーク」開店後の状況

ア 被告乙原は、同年7月1日から、有限会社スタック・コーポレーションにライブハウスの運営を委託し、ポップス系の音楽を中心に演奏するライブハウスである「ライブフリーク」を開店させた。その店長には、庚火が就任した。

被告乙原は、前記会社にライブハウスの運営は任せたが、自らも、ライブハウスのオーナーとして、ライブ演奏のある日にはほぼ毎日本件地下店舗に来て、ライブハウスの営業に関する指示、監督を行った。

「ライブフリーク」として開店した後のライブ演奏も、従前とほぼ同じ午後6時か7時ころから、午後10時か10時半ころまで、時には午後11時ころまで行われた。また、演奏内容は、原則としてポップス系としたが、時にはロックが演奏されることもあった。

被告一夫は、「ライブフリーク」の開店時に同店を訪れ、同日、「よねざわ」にも訪れ、音を聞いたが、普通の音は全くしなくなっていた。ただ、演奏時間中のわずかな時間ではあるが、ある一定音域以上になった重低音については、音の響きが残る状態であった。

（甲第26号証、第34ないし第37号証、乙第9及び第11号証、丙第4号証、証人庚火、被告一夫本人）

イ その後も、原告からの苦情があったため、被告乙原は、TTB社の建築士に相談したところ、原告からの苦情がなくなる理由として、「よねざわ」の床が角材の柱で上げられており、音を増幅する構造となっている可能性がある旨指摘された。（乙第9及び第11号証）

ウ 被告乙原及び戊川は、本件地下店舗におけるライブ演奏の更なる遮音を図るには、本件店舗内の床下にケイ砂及び遮音部材を埋め込む工事が遮音において最も効果が出る手段であると判断し、同年8月9日ころ、本件ビルで株式会社エヌ・エス商事と協議して前記工事の了解を取り、同月12日ころ、原告とも協議をし、同月19日ころ、原告に対し、前記工事に関する提案書を提出した。

同提案書には、前記工事の意図、工事内容、工程、工事施工前後の確認事項、工事期間を同年8月31日と9月1日の2日間とすること、「ライブフリーク」は、今回の工事に関し、「よねざわ」が営業上迷惑を被る代償として20万円を2回にわけて支払うことが挙げられ、また、工事終了後、双方は客観的な第三者を立て、「ライブフリーク」が実際に営業する状態での工事の効果を評定し、その日程は双方協議の上決定すること、今後の協議は継続的に行うものとする、工事後、その評定に関し、正式に確認書を取り交わすことが記載されていた。

同提案書には、TTB社が作成した床遮音工事計画書が添付されており、これによれば、前記工事は、「よねざわ」の入口、便所及び厨房を除くほぼ全面の床下にケイ砂を敷き込み、その上に吸音材を敷くというものであり、この工事によって、63ヘルツ及び125ヘルツを中心周波数とするオクターブバンドの音漏れに対する遮音は、5デシベル分アップすることが予想されていた。(甲第28号証)

エ これに対し、原告は、「振動、騒音の防音、防振に関する合意書」を作成し、被告乙原に交付した。同書面には、現在の振動、騒音を確認することのほか、

「防音、防振工事

甲（「ライブフリーク」）は、別紙工事計画書提案書の通り工事を行い、乙（「よねざわ」）の店舗における振動を dB 、 Hz まで低下させる、

営業補償

甲は乙に対し、 dB 以上、 dB 以下の振動を発生させた時は、毎日営業保証として、日 万円を支払うこととする。

違反損害金

甲が、 dB 以上の振動、騒音を発生させた場合は、違反損害金として、甲は乙に1日につき、 円別支払をする。」という記載がされていた。(甲第32号証)

オ 被告乙原は、この合意書を見て、これでは、工事をしてデシベルの数値が下がっても、原告が自分の測定結果を持ってきて金銭請求するのではないかと思い、弁護士に相談した。

被告乙原は、同年9月11日、代理人である弁護士を通じて、原告に対し、これまで被告乙原がした工事、ライブ内容の変更を挙げて、原告のクレームには誠心誠意対応しており、騒音等についても、明白に減少していると確信していること、本件ビルの所在地の土地柄や商業雑居ビルという性質から騒音等について法律、条例等による相応の規制があるならさらに善処しなければならないと考えているが、従前からの防音、対振動工事の状況

から、「よねざわ」への影響はほとんどなくなっているのではないかと考えていること、仮に原告に騒音及び振動について不満な点があるならば、騒音及び振動についての客観的人物の立会いにより測定された客観的データ及びそれが本件地下店舗での営業によるものであることを示す客観的証拠、騒音及び振動の規制の根拠となる法律や条例を明らかにすることを求めること等を記載した書面を送付した。(甲第8及び第9号証)

カ 原告は、そのころから、「よねざわ」内において、自分の感じたところを記録し、騒音、振動を感じた場合には、「ライブフリーク」に苦情を申し入れていた。その苦情内容は、「ライブフリーク」開店後は、ほとんど、振動に関するものであった。(甲第24号証の5, 6, 乙第9及び第11号証)

キ 原告は、前記被告乙原の申入れを受けて、本件店舗で生じている騒音等を測定するため、中野環境クリニックに相談を持ちかけた。

中野環境クリニックの所長である中野有朋(以下「中野」という。)は、同年9月30日(火曜日)、騒音等の測定を行う事前の現地調査として、本件店舗を訪れた。その際、中野は、店内にあるガラスがカタカタと音を立てていることを確認し、また、本件店舗にいた2, 3名の客が振動について話をしていることを聞いた。(証人中野)

ク 中野環境クリニックによる騒音等の測定(甲第6及び第38号証, 証人中野)

(ア) 中野は、平成15年10月11日(土曜日)の午後7時から午後11時まで及び同月13日(祝日の月曜日)の午後7時から午後9時まで、本件店舗において、騒音等の測定を行った。

上記日程のうち、同月11日には「よねざわ」は営業しており、本件地下店舗では、「ライブフリーク」以外の主催者によるライブ演奏が午後6時30分から始まっていた。また、本件ビル地下のもう一件のライブハウスである「新宿ピットイン」でも午後8時から演奏が行われていた。

また、13日は、「よねざわ」の休業日であり、本件地下店舗では、「ライブフリーク」が主催するライブ演奏が午後6時30分から始まっていた。「新宿ピットイン」でも、午後8時から演奏が行われていた。(乙第14号証)

(イ) 中野による振動に関する測定は、同月11日の午後9時から午後9時40分すぎころまで、本件店舗の洋室カウンター上面、洋室床面及び和室掘こたつ床面に、振動レベル計を設置して行われた。

そして、ライブ演奏のない状態(平常時)では、45デシベル前後であるが、ライブ演奏が始まる(演奏時)と洋室カウンター上面及び和室掘こたつ床面で約60デシベル前後、洋室の床面において約65デシベル前後の数値が継続して測定され、さらに、洋室の床面においては、午後9時25分ころから40分ころまでの間で、最大約73デシベルが約5秒間発生した。

なお、振動レベルが約55ないし65デシベルは、震度1の地震、振動レベルが約65ないし75デシベルは、震度2の地震に相当するものである。

(ウ) 騒音に関する測定は、同月13日の午後8時ころ、本件店舗の和室中央上1.5メー

トルの高さ及び洋室床上1.5メートルの高さに、普通騒音計を設置し、騒音をオクターブ周波数分析する形で行われた。

そして、平常時は、PNC（室内音響設計に使われる代表的な室内騒音の基準値を表すもの）が45程度であるが、演奏時には、和室及び洋室中央で63ヘルツの音につきPNC-65と測定された。

なお、レストラン、小売店、デパート、喫茶店等におけるPNC推奨値は、PNC35ないし45であり、PNC60以上の場所は、事務室又はコミュニケーションの場として勧められない場所として区分されている。

(エ) 低周波音に関する測定は、同月11日の午後8時ころと午後9時過ぎに、本件店舗の和室及び洋室床上1.5メートルの高さで、普通騒音計により、低周波音を1/3オクターブ周波数分析する形で行われた。

低周波については、国際規格によって定められた平均的な人の閾値である感覚閾値（これは環境省環境管理局大気生活環境室による「低周波音問題対応の手引書（平成16年6月）」中の、低周波音問題対応のための「評価指針」における、「心身に係る苦情に関する参照値」にほぼ相当する。）というものがあり、音圧レベルがこれより上であれば、低周波音は聞こえ、下であれば聞こえないことを意味する。また、特定の周波数成分のレベルが他の周波数成分のレベルより5デシベル以上卓越している場合にはその低周波音は純音性（聴感的にも明らかな特定周波数成分の低周波音が存在する）であるとされている。

そして、前記測定において、洋室では、平常時は閾値を超えているものの、特定の卓越した周波数成分はないが、演奏時の午後8時ころには、63ヘルツの周波数成分が平常時を20デシベル近く卓越し、午後9時過ぎころには、80ヘルツの周波数成分が30デシベル以上も卓越していた。

また、和室では、やはり、平常時は閾値を超えてはいるものの、特に顕著な周波数成分はないが、演奏時には、63ヘルツの周波数成分が平常時より15デシベル程度大きく、また、50ヘルツ、63ヘルツの周波数成分が25デシベル程度卓越したこともあった。

なお、低周波音は、10デシベル違うと、10倍、20デシベル違うと100倍、30デシベル違うと1000倍の強さになることから、これらの結果は、演奏時の低周波音の強さが、平常時の約50倍から1000倍となっていることを示すものであった。

また、前記評価指針では、63ヘルツの場合少なくとも47デシベルであれば、低周波音による苦情の可能性が考えられ、前記調査結果はその値を大きく超えるものである。

(オ) 中野は、この測定の際、原告等から、店内照明の一部に使用されている白熱電球のフィラメントが時折切れること、従業員も気分が悪い、不快であると訴え何人かが辞めていること、現在の従業員も演奏が終わると圧迫感がなくなり、ほっとするが、演奏が始まると緊張し、くたびれるということ等の事情も聴取した。

(カ)そして、中野は、前記の測定結果を基に、同年10月15日付けで調査報告書を作成し、前記測定結果を記載したほか、結論として、「ライブフリーク」での演奏時、「よねざわ」店内において、来客、従業員に明らかに心理的また生理的影響を及ぼし、時には、店内物品が物的被害を及ぼし、営業に支障を来すと判断される振動、騒音、低周波音が発生すること、このような振動、騒音、低周波音が夜間、長時間、不規則に、店内で発生することは飲食店としては異常であると判断されること、少なくとも振動については、振動が人体に感じられない程度、騒音についてはレストラン並み騒音基準値程度、低周波音については、平常時程度までの低減対策を、発生源側に求めることが必要であることを挙げた。さらに、中野は、低減対策については、発生源側が実施することであるが、調査結果からみて技術的対策は可能であること、専門的な調査、診断の上、振動絶縁対策と遮音増強対策を適切に実施すれば、さほど難しいことではないと考えられると指摘した。

しかし、このとき、原告は、中野に対し、騒音等を軽減するための具体的な方法については聞かなかった。(証人中野)

ケ 同年10月から、被告乙原は、ライブハウスの運営を有限会社アップライズに委託した。これは、それまで委託していたスタック・コーポレーションが音響専門会社であったのに対し、アップライズは音楽、芸能プロダクションであることから、同社であれば、アーティストの手配が行い易く、同時に知名度のあるアーティストの公演を企画するなど「ライブフリーク」のイメージを高め、かつ、騒音等の問題をおこすこともなく円滑にライブハウスを運営できるであろうと被告乙原が考えたからであった。

同月22日ころ、アップライズは、本件地下店舗のホールのステージからトイレまでの右側に仕切り壁を設置し、石膏ボードを二重に貼る等する補強工事を行った。

また、アップライズでは、出演バンドについても、音量の大きなロックバンドではなく、基本的にはポップス、ソフトロック中心であり、外部の企画会社がイベントを持ち込んで開催する場合にも内容を吟味し、音量の大きなロック系の場合には「よねざわ」が閉店する日、祭日に予定を合わせるなどの配慮をした。また、機材に関しても、低音を押さえるドラムセットに買い換えるなどしていた。

そして、アップライズの代表者横谷は、「よねざわ」で食事をしながら実情を確認し、騒音等の問題にはならないとの判断をしていた。

また、音響オペレーターに、楽曲により一部エンディング等で音量があがる場合につき注意を促し、それを怠ったオペレーターを解約するなどしていた。

また、被告乙原も、毎晩通い、音響設備のオペレーターに音量を上げないように注意を払い、出演者にも音量を下げるように頼んだりした。(乙第4号証の1ないし4、第9及び第11号証、証人庚火)

コ 被告一夫は、同年10月から11月ころの午後5時前ころ、友人と一緒に「よねざわ」を訪れた。この日は、まだ「ライブフリーク」は営業していなかったが、被告一夫は原告及びその母親から、「ライブフリーク」のために客足が落ちたと訴えられた。(丙4

号証，被告一夫本人)

サ TTB社は，同月23日ころ，被告乙原の弁護士に対し，TTB社が行った音響測定結果について説明する書面をファクシミリで送信した。同書面は，前記(3)セ記載の結果の説明のほか，ケイ砂上に吸音材を充填する工事とケイ砂の振動等により，2デシベルは遮音性能のアップを期待してよいこと，63ヘルツ及び125ヘルツを中心周波数とするオクターブバンドの音漏れは前記工事の施工により5デシベルアップすると予想してよいこと，また，現状問題が起こっているということは，前記結果報告書で示した許容音圧レベル以上の音圧が本件地下店舗で発生しているということであること，その対策として，①発生音源の音圧を前記許容音圧レベル以下とすること，②遮音レベルを上げることにより発生音源の音圧の許容レベルを上げること(ただし，限界があること)，③営業時間帯をずらすこと(打合せによるが，時間帯が合致するため不可能に近い。)を上げていた。(甲第33号証)

シ 原告は，同月24日ころ，前記中野作成の調査報告書を，本件店舗の賃貸人であるエヌ・ケー・ケーに渡し，さらに，同年11月6日付けで，原告訴訟代理人を代理人として，被告乙原及びその代理人弁護士に対し，中野環境クリニックによる騒音等の測定結果を説明し，「ライブフリーク」での演奏時は，「よねざわ」内において，来客，従業員に明らかに心理的影響を及ぼし，「よねざわ」の営業に支障を来す騒音，振動，低周波音が発生していること，したがって，被告乙原が今後もライブハウスの演奏を続けるのであれば，振動については，振動が人体に感じられない程度，騒音については，レストラン並み騒音基準値程度，低周波音については，平常時程度までの低減対策を実施することを強く要求するとし，ライブ演奏によって被っている被害について損害賠償を求める旨を通知した。

また，被告丙山両名に対しては，同月7日付けで，前記中野環境クリニックの調査結果を示した上で，本件地下店舗の貸主として，賃借人である被告乙原によるライブ演奏について，第三者である原告他に被害を与えないように，被告乙原をして防音，防振工事を施工せしめるよう対処する義務があること，原告による平成15年3月の異議申入れにもかかわらず，いまだにその改善措置が取られていないのは，その義務違反が継続していること，したがって，再度，被告乙原の本件地下店舗のライブ演奏による騒音等による被害を防止すべき措置を取るよう要求すること等を記載した通知書を送付した。

さらに，エヌ・ケー・ケーに対しては，同月13日，原告の本件店舗が本件地下店舗によるライブ演奏を原因とする騒音等の被害を被っているが，賃貸人は賃料相当額の賃貸物件としての価値の維持に努めるべきであり，その価値が減じている事実があれば，それを回復するための措置を採ることが義務であるところ，原告は平成15年3月25日付け書面で，この問題に対する適切な対応をお願いし，同年10月24日にもその要望を伝えたがその責務の履行がされていないこと，原告としては，再度，エヌ・ケー・ケーに対し，同年12月15日ころまでに防止措置を採ることを要求すること，もし，その措置が採ら

れない場合、本件店舗の賃貸借期間が満了となる平成16年2月29日以後の契約更新はしないこと、また、改善がされないときは、賃貸人として債務不履行になるので、原告は、それを理由に、本件賃貸借契約を解除し、保証金の即時返還をお願いすることになること等を通知した。(甲第9号証、第10及び第11号証の各1及び2、第42号証の1及び2)

ス これに対し、同年11月26日ころ、被告丙山両名から、本件地下店舗は被告乙原に賃貸しており、同人がそれを使用占有していること、原告の指摘する騒音は建物の構造に起因するものではなく、建物内部の具体的利用方法から発生するものであり、それは賃借人に委ねられていること、しかし、被告丙山両名は、原告からの申出を真摯に受け止め、原告に対する防止義務はないものの、賃借人に対して再三にわたり、防音工事をなすように伝達しており、賃借人も防音のための工事その他対策を講じていることを通知した。

また、同年12月1日ころ、エヌ・ケー・ケーは、原告に対し、仮に原告主張の騒音等が存在するとしても、それは他社の所有する物件の賃借人に起因するものであること、同社にその除去義務があるとの根拠は見あたらないこと、したがって、申入れは受け入れられないこと等を記載した回答書を送付した。(甲第12及び第43号証)

セ 原告代理人は、同年12月22日付けで、エヌ・ケー・ケーに対し、原告の店舗経営に及ぼす被害はその後改善されることなく、原告店舗前に本件地下店舗のライブ演奏に参加する客と思われる者がたむろして営業に差し支える状況となり、警察官の出動を要請することもあったが、これでは、「よねざわ」の経営を続けることはできないので、契約期限の満了となる平成16年2月末日をもって期間満了を原因として店舗の明渡しをすることに決めたこと、ついては、保証金の返還をお願いし、原告が行った店舗内の造作の原状回復については、第三者が継続して使用する等のこともあると思われるので、これをどうすればよいかについて意向を伺いたい旨記載した通知書を送付した。(甲第44号証の1及び2)

ソ 被告乙原の代理人は、平成16年1月14日付けで、原告の代理人に対し、原告が送付した中野作成の調査報告書には疑義があるが、本件を円滑に解決すべく努力する用意はあり、TTB社による床遮音工事計画による工事を行う意向があるから、今後とも話し合いを進めたいと考えているという書面を送付した。(乙第6号証)

(5) 原告の退店とその後の状況

ア 原告は、平成16年2月末日をもって、「よねざわ」の営業をやめ、本件店舗を明け渡した。

イ 本件店舗では、同年7月から、沖縄料理店が営業を始めたが、約2か月半後において、「ライブフリーク」の演奏による騒音等による被害があるとか、営業に支障があるなどの申出はなかった(乙第7及び第8号証の1ないし3)。

2 争点①について

(1) 本件地下店舗においてライブハウスが開店した平成15年2月14日以降、「よ

ねざわ」が閉店するまでの、同店に生じていた騒音等の有無及びその程度について検討する。

ア（ア）前記認定事実のとおり、平成15年2月14日、本件地下店舗において、ライブハウスである「アーク」が開店し、開演日は、午後6時ないし午後7時から午後11時前ころまで、ハードロックのライブ演奏が行われるようになったこと、同月21日、新宿区の環境保全課公害指導係の担当者が振動の調査を行ったところ、本件地下店舗でリハーサル中の午後4時ころでは60デシベル前後を、ライブハウス開店後の午後6時30分以降では、振動についてはピーク時で70ないし72デシベル、騒音についてはピーク時で65デシベル程度の数値を観測したこと、同年3月29日から同年4月15日まで、原告が振動計で測定したところ、ライブ演奏がある日は、土曜日及び日曜日はもちろん、平日で開演が夕方でも午後2時30分ころから60から65デシベル以上の振動が計測され、開演後は80デシベル以上になることもあったこと、「ライブフリーク」の開店後も、ほぼ同様の演奏時間でライブ演奏が行われていたところ、同年9月30日、中野環境クリニックの中野が、騒音等の測定を行う事前の現地調査として、本件店舗を訪れた際、店内にあるグラスがカタカタと音を立てていたこと、さらに、同年10月11日の中野による振動に関する測定では、同日午後9時ないし午後9時40分ころ、ライブ演奏のない状態

（平常時）で45デシベル前後、ライブ演奏が始まる（演奏時）と洋室カウンター上面及び和室掘こたつ床面で約60デシベル前後、洋室の床面において約65デシベル前後が継続して測定され、さらに、洋室の床面においては、午後9時25分ころから40分ころの間で、最大約73デシベルが約5秒間発生したこと、同月13日の午後8時ころ実施された騒音に関する測定では、本件店舗の和室中央上1.5メートルの高さ及び洋室床上1.5メートルの高さに設置された普通騒音計において、平常時ではPNC-45程度、演奏時には和室及び洋室中央で63ヘルツの音につきPNC-65であったこと、同月11日の午後8時ころと午後9時過ぎに行われた低周波音の測定では、本件洋室床上1.5メートルの高さに設置された普通騒音計において、平常時は閾値を超えているものの、特定の卓越した周波数成分はないが、演奏時の午後8時ころには、63ヘルツの周波数成分が平常時を20デシベル近く卓越し、午後9時過ぎころには、80ヘルツの周波数成分が30デシベル以上も卓越していたこと、和室では、やはり、平常時は閾値を超えてはいるものの、特に顕著な周波数成分はないが、演奏時には、63ヘルツの周波数成分が平常時より15デシベル程度大きく、また、50ヘルツ、63ヘルツの周波数成分が25デシベル程度卓越したこともあったこと等の事情によれば、本件地下店舗でライブハウスが開店した後、中野による調査が行われたところまでの間、本件地下店舗でライブ演奏が行われた場合には、中野の調査時に測定された程度の騒音、振動及び低周波音、すなわち、振動が60デシベルから、65デシベル、最大で73デシベル、騒音が63ヘルツの音につきPNC-65、低周波音が閾値を超え、約15デシベルから25デシベル卓越するというものが生じていたものと推測することができる。

また、前記中野による調査書において、騒音等の低減対策として、発生源側が、専門的な調査、診断の上、振動絶縁対策と遮音増強対策を適切に実施するものであるとの指摘がされていたこと、アップライズがライブハウスの運営を委託された後、同社は、補強工事や、出演バンド、演奏日、機材に関し配慮した運営をし、被告乙原やアップライズの代表者横谷も、音響設備のオペレーターに音量を下げる指示を出すなどしていたが、前記中野の指摘したような対策まで取られたことは窺われないこと、前記被告乙原らが行ったとする指示も、ライブハウスの演奏者や演奏内容によって必ず遵守されるものともいえないこと（被告乙原本人）に照らせば、前記中野による調査時以降も、「よねざわ」内において、以前と同様の騒音、振動及び低周波音が発生していたものと推測することができ、この推測を覆すに足りる騒音等の値に関する客観的な証拠はない。

（イ）その発生頻度について検討すると、ライブ演奏が予定されていたのは、本件証拠に現れるものだけでも、平成15年4月が12日（甲第21号証）、同年10月が20日（甲第6号証）、同年11月が28日（甲第34号証）、同年12月が30日（甲第35号証）、平成16年1月が26日（甲第36号証）、同年2月が28日（甲第37号証）であり、営業としてライブ演奏を行わない場合でも、そのリハーサルが行われることがあること、前記中野の調査報告書記載のとおり、そもそも、平成15年10月段階でも、本件地下店舗においては、十分な騒音等の低減対策が取られていなかったこと、ライブ演奏は、音響オペレーターによる音量調整はされるものの、そのオペレーターや演奏者あるいは演奏内容によっては必ずしも音量調整が尽くされないことも考えられること等の事情に照らせば、被告乙原が「アーク」から「ライブフリーク」に営業内容を変え、「よねざわ」の営業日には演奏内容や音量に配慮していた（乙第9及び第11号証、証人庚火、被告乙原本人）という事情があったとしても、相当程度の頻度で騒音等が発生していた蓋然性は高いといえることができる。

また、騒音等の発生時間については、原告が深夜に至るまで騒音等が発生していたと主張するが、甲第5号証の2によると、被告乙原のライブハウスは、午後11時前に営業が終了する旨の記載があること、中野環境クリニックは、平成15年10月11日における騒音等の測定を午後11時までに行っていること、恒常的に午後11時以降も騒音等が発生していたことを裏付ける証拠はないこと及び弁論の全趣旨に照らすと、騒音等の発生時間は概ね午後10時から午後10時30分ころまで、最大で午後11時ころまでであったと推定できる。

なお、以上の騒音等の発生状況は、甲第22号証、甲第24号証の1ないし6及び原告本人の供述内容に現れるところ、すなわち、平成15年4月は、少なくとも12回、同年5月は、少なくとも7回程度、原告又は「よねざわ」に来店した客が不快に感じる程度の騒音が発生し、「ライブフリーク」が開店した平成15年7月以降も、同年9月に4回、同年10月に2回、「よねざわ」に来店した客から苦情が出るほどの騒音等が発生していたことという内容にも沿うものである。

イ（ア）これに対し、被告乙原は、その陳述書及び本人尋問において、平成15年1月中旬以降、被告乙原が行ってきた工事を挙げた上、①それらの工事は適切な防音、防振工事であったこと、②原告が騒音等の証拠として提出した中野環境クリニックが作成した調査報告書（甲第6号証）はその信用性に疑問があること、③原告と同様にライブハウスの真上を使用する歯科医院から苦情が出たことはなく、また、原告のあとに、本件店舗に入店した沖縄料理店は騒音等による被害を訴えていないことなどを指摘して述べる。

（イ）しかし、被告乙原が行った防音、防振工事について見るに、乙第9号証及び弁論の全趣旨によれば、平成15年1月中旬以降同年6月にTTB社へ工事を依頼する前に行われた工事は、作業の際、大工等を利用してはいるものの、基本的に被告乙原が必要な機材等を集め、「アーク」のスタッフにより作業がされたものにすぎないこと、加えて、被告乙原は、「アーク」の経営が初めてのライブハウスの経営であり、同人は建築業又は騒音等に関する資格等を有する者ではないこと、同人は、「アーク」の開業前にライブハウスを経営した場合に生じる騒音等について調査を行った形跡がないこと等の事実を照らすと、平成15年6月までに行われた工事は、騒音等について原因や効果的な方策につき専門家の意見を踏まえるなどして行われたものとはいえず、その後、さらにTTB社に工事を頼むなどしていることに照らしても、適切な防音、防振工事であったかどうかは疑わしい。

また、平成15年6月には、TTB社による防音、防振工事が行われているものの、TTB社はライブ演奏による騒音等を測定して工事を行ったものではなく、工事により遮音性があがったというのも、数値上のそれにすぎないこと、また、TTB社自身、平成15年10月23日ころに、本件地下店舗で63ヘルツの音が106デシベル以上、125ヘルツの音が115デシベル以上、250ヘルツの音が125デシベル以上出された場合は、騒音等の問題が生じることを認めていたこと、さらに、同年8月19日ころ、床振動を低減させるため、本件店舗内床下にケイ砂を敷入れする工事を提案していること、その後、中野環境クリニックの測定により前記の測定結果が出ていることに照らせば、TTB社の工事により、騒音等が発生しなくなったとまで断定することもできない。

（ウ）中野環境クリニックが作成した調査報告書（甲第6号証）について見れば、確かに、前記調査報告書の前提となる調査は、原告の休業日に行われたものもあること、測定結果として残されている測定期間が限定されたものであること、被告乙原側の人物の立会い等がなく測定が行われていること、調査報告書の中には原告又は「よねざわ」の従業員の発言を聞いて記載したと認められる部分が存在することなど、被告乙原の指摘する点がある。

しかし、同調査報告書は、被告乙原から原告に対して騒音等の客観的な数値を明らかにするよう求められたことに応じて作成されたものであること、その調査日には平日は入っていないが、少なくとも調査日のうち1日は「よねざわ」の営業日を含んでいる。測定時間が限定されてはいるが、それが何らかの意図で選択された時間ではなく、また、限定された時間であっても、そのような騒音等が生じる場合があるという客観的な資料となることには変わりはない。

また、被告乙原側の立会いが無いことについては、今回の調査の趣旨に加え、証人中野及び原告本人の供述によれば、中野と原告との間に騒音等の測定に関する依頼主と受注者という関係以上に特別の利害関係があるとは認められないこと、中野は工学博士であり、騒音工学について、大学院で講師として教鞭を執っていたこともあること、測定に使用した機材及び測定方法等に不具合、不自然な点が認められないことなどの諸事実に照らせば、立会いが無いことが、調査結果の客観性を損ねる事情となるということはできないし、その調査結果は、十分信用性を有するものであるということが出来る。

さらに、中野が原告等から聴取した事情も、客観的調査結果に沿うというにすぎず、その聴取した事情が、調査報告書の調査結果や結論を左右しているものでもない。

また、証拠（甲第46号証）によれば、鉄筋コンクリートのビルの中で店外の車の通行や人の歩行で会話に支障を来すような騒音が発生することはあり得ないものと考えられ、本件地下店舗のライブ演奏以外の影響により騒音等が生じたとする被告乙原の主張も採用できない。

(エ) さらに、証拠（原告本人）によれば、原告が本件店舗で開店した当時、同じく1階で開業していた歯科医院は、その後、平成15年8月か9月ころに退店したこと、同院の医師も振動がする旨述べていたことが認められること、被告乙原が、原告の後に本件店舗に入店した沖縄料理店に騒音等による被害が生じていないとして提出した証拠（乙第7号証及び乙第10号証）は、これが本件訴え提起後に作成されたものであるほか、原告が本件店舗を退店した後も前記沖縄料理店が営業を開始するまで約5か月ほど期間があるが、本件店舗が原告の退店当時と全く同じかどうかはあきらかでなく、店の営業状況も異なることが考えられること、また、「ライブフリーク」における演奏状況も、原告が本件店舗で営業していたときと全く同じかどうかは必ずしも明らかでないこと、甲第45号証という乙第7号証及び乙第10号証に反する内容の証拠も提出されていることを総合考慮すれば、被告乙原の指摘する事実をもって、原告の本件店舗入店時に問題となる騒音等がなかったと認めることはできない。

(2) そこで、騒音等が、受忍限度を超える違法なものであるかどうかを判断する。

ア (ア) まず、騒音等の程度であるが、これについて、東京都は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下「本件条例」という。）136条において、何人も別表第13に掲げる規制基準を超える騒音、振動を発生させてはならないと定めている。

この基準の適用については、その騒音等の測定場所が、音源の存する敷地と隣地との境界線とされているため、本件のように音源と測定場所が上下関係にある場合にこの基準によることは想定されていないということもできるが、この条例が、現在及び将来の都民の健康で安全かつ快適な生活を営む上で必要な環境を確保することを目的として定められている（本件条例1条）ものであることから、前記各規制基準は、騒音等が受忍限度を超えるかどうかの判断につき、一つの参考数値として考慮するのが相当である。

前記のとおり、本件ビルのある地域は、東京都新宿区の定める商業地域に指定され、前

記条例の日常生活等に適用する規制基準においては、騒音に関し第三種区域と、振動に関し第二種区域とされていること、前記のとおり、平成15年10月11日の中野による振動に関する測定では、同日午後9時から午後9時40分ころまでの間、ライブ演奏が始まる（演奏時）と洋室カウンター上面及び和室掘こたつ床面で約60デシベル前後、洋室の床面において約65デシベル前後の振動が継続して発生し、さらに、洋室の床面においては、午後9時25分ころから40分ころまでの間で、最大約73デシベルが約5秒間発生していたこと、これは、前記条例の規制基準において、午後8時から翌日の午前8時までは60デシベルと定めているところを超えるものである。そして、証拠（証人中野）によれば、これは震度2の地震に相当する程度の振動であるといえることができる。

また、前記のとおり、同月13日の午後8時ころ実施された騒音に関する測定では、本件店舗の和室中央上1.5メートルの高さ及び洋室床上1.5メートルの高さに設置された普通騒音計において、ライブ演奏時には和室及び洋室中央で63ヘルツの音につきPNC-65であり、これは、会話又は電話伝達を必要としない作業スペースに推奨される値であった。

低周波音については、中野の調査報告書によれば、演奏時の低周波音の強さは、平常時のおよそ50倍から1000倍の強さになっていることが指摘され、また、その値は心身に係る苦情が発生して当然というべきものであったと解される。

(イ) また、騒音等の頻度は前記のとおりであり、本件地下店舗でライブハウスの開演が予定されている以外の日にも練習やリハーサル等が行われていたから、日程的には、頻りに騒音等が発生していたといえることができる。

時間的にも、夕方あるいはそれ以前から午後11時ころまでに発生しており、「よねざわ」の営業時間にほとんど重なっていたといえることができる。

もちろん、ライブ演奏が予定されている日であっても、リハーサルがあり、開演後も、曲の前後、演奏者の交代、休憩等により、騒音等の程度が上下することが考えられるが、それが専らライブハウス側の事情によるものであって、いったん治まってもいつ始まるかわからない状態にあるというのであれば、全体として見て騒音等が継続している状況と変わらないといえることができる。

さらに、ライブハウスの演奏による騒音等であるから、工事等の騒音等とは異なり、ある期間を待てば終了するというものでもなく、防音等の工事が適切にされないままであれば、およそライブハウスの営業が継続する限り、騒音等の伝播を受ける状況を免れないといえることになる。

(ウ) また、本件ビルは、東京都新宿区新宿2丁目に所在し、同地区付近が、日本でも有数の繁華街であることは公知の事実であり、前記認定事実のとおり、本件地下店舗でライブの演奏等を行っていない状態でも、既に規制基準値を超えている場合が見られるものの、その超過状態はわずかな範囲にとどまり、騒音等はそれをかなり上回るものであるから、この地域性をもって、原告が、規制基準を大きく上回る騒音等を受忍しなければならない

ということではできない。

イ また、本件店舗における原告の営業は平成13年3月1日であり、被告乙原のライブハウスが開業した平成15年2月14日に2年近く先立つものである。

しかも、甲第20号証によれば、原告は、本件店舗に隠れ家的な落ち着いた雰囲気を作り出し、顧客に対し、旬の材料を生かした日本料理や手作りそばを提供することを店のコンセプトとして、「よねざわ」の営業に当たっていたのに対し、被告乙原は、ハードロックの演奏が可能なライブハウスとして、本件地下店舗で開業し、実際、当初はハードロックという大音量を発するバンドを出演させ、「ライブフリーク」として開店した後も、演奏内容が変わったとはいえ、前記のとおり騒音等の発生状況は、前記原告の営業の目指すところと全く相容れないものであった。

ウ 以上の諸事情を総合的に考慮すると、本件店舗に発生した騒音等は、受忍限度を超える違法なものであったといわざるを得ない。

なお、本件証拠上、原告は、「アーク」開業当初から、被告乙原による本件地下店舗におけるライブハウスの営業を快く思っていなかったことをうかがわせる事情が認められ、また、同人が本件地下店舗から発生する騒音等に敏感に反応する状態であったことをうかがわせる事情も散見されるが、被告乙原による当初の防音、防振工事が科学的な根拠に基づいた十分なものであったとはいえないこと、受忍限度を超えると認められる騒音等が客観的な数値として測定されていることにかんがみると、この事情をもって、本件地下店舗から発生する騒音等が受忍限度の範囲内であるとはいえない。

(3) 被告乙原の不法行為責任について

ア 前記のとおり、被告乙原の経営するライブハウスから、本件店舗内に受忍限度を超えた騒音等が伝播していた。

そして、被告乙原は、原告から騒音等につき繰り返し苦情を受けていたこと、被告乙原は、それに対処するため、数度にわたり、防音、防振工事を行っていること、前記のとおり、TTB社による工事後も同社が今後課題のあることを指摘しており、実際、平成15年8月19日には、本件店舗内の床下にケイ砂及び遮音部材を埋め込む工事が遮音において最も効果が出る手段であると判断してその工事の実施を提案していたこと、その前提として、被告乙原は、当初から、ライブハウスの騒音等が本件店舗に伝播する原因として、本件店舗の床と1階の地階の間にあるコンクリートの床の間に空間があるため、共鳴する可能性があることを聞いており、その後も、太鼓のように音が反響してしまうのではないかという指摘を受けていたこと、しかし、結果として、「よねざわ」が閉店するまで、その効果が出る手段と判断した工事を行わなかったこと等の事情に照らせば、被告乙原は、本件店舗に生じる騒音等の程度が受忍限度を超えているものであること及びその原因が前記本件店舗の床構造にあること、したがって、被告乙原の行った工事では、十分な防音、防振の効果が出ないことを認識し、あるいは認識し得たと認められる。

そのような状況において、被告乙原は、「アーク」を運営し、あるいは「ライブフリー

ク」を運営して（第三者に運営を任せつつも、オーナーとして、ほぼ毎日ライブハウスに来店し、従業員等に対する指示・監督を行っていた。）、ライブ演奏をさせることにより、本件地下店舗から受忍限度を超えた騒音等を本件店舗に伝播させたものであって、この被告乙原の行為により、原告は後記損害を被っているといえることができるから、被告乙原は、原告に対し、不法行為責任を負うといわざるを得ない。

（４）小括

以上によれば、争点①に対する原告の主張には理由がある。前記認定に反する関係各書証はこれを採用できず、被告乙原の主張はこれを認めることはできない。

３ 争点②について

（１）被告丙山両名は、被告乙原同様、本件地下店舗から受忍限度を超える違法な騒音等が生じていないと主張するが、前記１記載のとおり、本件地下店舗から受忍限度を超える違法な騒音等が発生していたことが認められる。

（２）そこで、被告丙山両名が被告乙原と共に本件地下店舗から発生している受忍限度を超える違法な騒音等について、原告に対し、不法行為責任を負うかどうかについて検討する。

ア（ア）被告丙山両名は、本件ビルの区分所有者であるが、本件地下店舗を被告乙原に賃貸し、その使用を専ら被告乙原に委ねている。

したがって、被告乙原による本件地下店舗の違法な使用により生じた損害については、同人のみが不法行為責任を負うべきとも考えられる。

（イ）ところで、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）６条１項は、区分所有者に対し、建物の使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為を禁止しているところ、同項は、同条３項において、区分所有者以外の専有部分の占有者に準用されているから、賃貸人と賃借人はそれぞれが他の居住者に迷惑をかけないように専有部分を使用する義務を負っているといえることができる。

しかし、専ら賃借人が専有部分を使用している場合も、賃貸人の前記義務が消滅するものではなく、賃貸人は、その義務を履行すべく、賃借人の選定から十分な注意を払うべきであり、また、賃貸後は、賃借人の使用状況について相当の注意を払い、もし、賃借人が他の居住者に迷惑をかけるような状況を発見したのであれば、直ちに是正措置を講じるべきである。

この点、証拠（丙第５及び第６号証）によれば、本件ビルに係る「管理組合アコード新宿使用規則」及び本件地下店舗賃貸借契約によれば、賃貸人は、賃借人が、前記使用規則１４条に反し、拡声器の使用、その他により高音又は雑音を発し、又は高声を発した場合やその他の使用者に迷惑を及ぼし不快の念を与える行為をした場合、あるいは本件地下店舗賃貸借契約１５条に反し、賃借人が他の賃借人の専有使用に著しい妨害を与えた場合には、賃貸人は同契約を無催告で解除することができる。

このように、賃貸人は、賃借人が他の居住者に迷惑をかけるような態様で専有部分を使

用している場合には、その迷惑行為の禁止、あるいは改善を求めることができると解され、さらには、本件地下店舗賃貸借契約を解除することによって、迷惑な状況を除去しうる立場にあるといえる。

したがって、賃貸人がその是正措置を採りさえすれば、その違法な使用状態が除去されるのに、あえて、賃貸人がその状況に対し何らの措置を取らず、放置し、そのために、他人に損害が発生した場合も、借入人の違法な使用状況を放置したという不作為自体が不法行為を構成する場合があるというべきである。

イ（ア）前記のとおり、被告丙山両名は、本件地下店舗を取得した際、本件店舗では既に原告によって「よねざわ」が営業されていることを知っていたこと、被告丙山両名は、本件地下店舗を「ライブスタジオ（ロックバンド）」として使用する目的で被告乙原に貸していること、被告一夫は、「アーク」開店前に、本件ビルの管理会社と「新宿ピットイン」から騒音については厳しく注意を受けていたこと、被告一夫は、「アーク」の開店当日、丁木とともに、「アーク」を訪れた際、本件地下店舗には改善すべき点があり、それを被告乙原に指摘して忠告していたこと、被告一夫は、「アーク」でのライブ演奏がかなりの音量で行われるものであることを知っていたこと、同年4月29日ころ、被告一夫は、「アーク」を訪れ、同年2月に来たときよりは防音工事が行われていたが、それでも騒音が治まらず、被告乙原が悩んでいるのを聞いたこと、同年5月末ころ、被告一夫は、被告乙原の依頼で、己水を連れて、「アーク」を訪れ、同人が、被告乙原に対し、本件店舗の床と1階の地階の間にあるコンクリートの床の間に空間があるため、太鼓のように音が反響してしまうのではないかと指摘したのを聞いていたこと、被告一夫は「ライブフリーク」の開店時に、「よねざわ」で音を聞いた際、普通の音は全くしなくなっていたものの、ただ、演奏時間中のわずかな時間ではあるが、ある一定音域以上になった重低音については、音の響きが残る状態であったこと、被告一夫は、同年10月か11月ころの午後5時前ころ、友人と一緒に「よねざわ」を訪れ、原告及びその母親から、「ライブフリーク」のために客足が落ちたと訴えられたこと、原告は、被告丙山両名に対しては、同年11月7日付けで、中野環境クリニックの調査結果を示した上で、再度、被告乙原の本件地下店舗のライブ演奏による騒音等による被害を防止すべき措置を採るよう要求すること等を記載した通知書を送付したこと、しかし、被告丙山両名は、同年11月26日ころ、前記原告の通知に対し、原告の指摘する騒音は建物の構造から起因するものではなく、建物内部の具体的利用方法から発生するものであり、それは借入人に委ねられており、同被告らに原告に対する防止義務はなく、借入人に対して再三にわたり、防音工事をなすように伝達し、借入人も防音のための工事その他対策を講じていることを通知したことが認められる。

（イ）以上の事実によれば、被告丙山両名は、本件地下店舗でライブハウスを営業するに当たり、騒音等につき注意され、開店後も当初から原告から騒音等につき苦情を受け、自らも「よねざわ」で音を聞き本件地下店舗を見て改善すべき点があることを認識し、また、本件地下店舗から発生する騒音等が本件店舗に伝わりやすい構造になっているとの指摘を

受けるなどして、本件地下店舗は大音量を発生させるライブ演奏をするには必ずしも十分な騒音等の対策が取られていない状況であることを知っており、その後、被告乙原が防音等の工事を行っても、原告から、騒音等のため、「よねざわ」の集客・営業にも支障を来しているなどの苦情が繰り返されている状況にあることを知っていたといえることができる。もちろん、原告の主張する騒音等の程度について疑問があるというのであれば、原告がどのような状態に対し苦情を言うのかの現状把握をすることは容易であった。

そして、被告丙山両名が、被告乙原との本件地下店舗賃貸借契約及び同契約がその遵守を定めている本件ビルの管理規約や使用規則に基づき、賃貸人として、被告乙原に対し、上記契約等に違反しないよう注意し、あるいは既に生じている違反状態の是正を求めるなどし、それでも是正措置がとられないようであれば、前記契約を解除することもでき、それによって違法な使用状態を解消することができた蓋然性が高い。

したがって、被告丙山両名には、区分所有者兼賃貸人として、借借人である被告乙原が騒音等を発生するライブ演奏を行って、原告の利益を侵害している状況を放置せず、現状を把握して、それを改善・除去する措置を採るなどすべき義務があったといえることができる。

しかるに、被告丙山両名は、借借人である被告乙原に防音工事をするように伝達して、同被告が何らかの工事を行っていることで被告丙山両名にはそれ以上の対策を講じる義務はないとし、実際に、被告乙原が行う工事によりどの程度騒音等を低減させていたのか、工事でなく営業の方法に問題はないのか等現状が改善されない理由につきさしたる検討をすることもなく、また、被告乙原に対して適切な改善措置を取らせることもせず、結果として、前記義務に違反し、被告乙原の、不十分な騒音等の対策のままにライブ演奏を繰り返すという違法な使用を放置し、そのため、本件地下店舗のライブ演奏による受忍限度を超える騒音等が「よねざわ」に伝播するという結果を生じせしめ、原告に後記のとおり損害を与えたといえることができる。

したがって、被告丙山両名にも、本件地下店舗におけるライブ演奏により受忍限度を超える騒音等が本件店舗に伝播したことにつき、過失があるといえるべきであり、同被告らも、不法行為責任を負うといえるべきである。

(3) 小括

以上によれば、争点②に関する原告の主張は理由がある。

4 争点③について

(1) 営業利益損害について

ア 原告は、「アーク」の開店時からの損害を請求しているところ、前記のとおり、本件地下店舗からのライブ演奏による受忍限度を超える騒音等の伝播は、平成15年2月14日の開店以降、「よねざわ」が閉店する平成16年2月末まで、ほぼ継続していたといえることができる。

そして、「よねざわ」の営業時間は午前11時30分から午後2時までと午後6時から

午後12時まで、定休日は日曜日及び祝日（ただし、予約が入った場合は営業を行う。）であるから、主にこの営業時間中にライブ演奏が行われていた場合に騒音等による被害を受けたということになる。

その被害の態様としては、前記の客の苦情等に照らせば、いったん来店した客が騒音等を聞いて途中で帰る、来店する前に騒音等がないかを尋ね、騒音等がしていれば来店しない、あるいは予約をキャンセルするという直接的なもののほか、一度来店して騒音等を体験すると、再度来店しないという間接的なものもかなりあったものと考えられる。

イ 証拠（甲第13及び第14号証）によれば、「よねざわ」の平成14年2月14日から12月までの売上げと平成15年の同時期の売上げを比較してみると（ただし、平成14年2月は営業日による日割計算。）、平成14年が1590万8553円で、平成15年が1411万4268円と、確かに総額では179万4285円減少していることが認められる。これは1か月平均で約18万円、1日当たり（平成15年2月14日から12月までの「よねざわ」の営業日を250日として）では約7177円と算定できる。

しかし、4月、8月及び10月は平成15年の方が売上げが多く、売上金額から仕入金額を差し引いた金額を比較すると、4月、7月、8月及び10月は平成15年の方が金額が多い。

また、「よねざわ」の平成15年の月別売上（収入）金額及び仕入金額（甲第14号証）を見ると、「アーク」が開店した平成15年2月14日以降、売上げが極端に減少しているというわけでもないし、ハードロックを演奏していた「アーク」が営業している時期と、演奏内容をポップス系の音楽とし、幾つかの工事後に営業を始めた「ライブフリーク」が営業を始めた以降の時期で比較しても、売上額にそれほど大きな違いは見られない。

さらに、前記のとおり、原告は、平成15年11月13日ころには、エヌ・ケー・ケーに対して同年12月15日ころまでに防止措置が採られない場合、本件店舗の賃貸借期間が満了となる平成16年2月29日以後の契約更新はしないつもりであると告げ、その後、同年12月22日付けで、エヌ・ケー・ケーに対し、契約期限の満了となる平成16年2月末日をもって期間満了を原因として店舗の明渡しをすることに決めたことを告げていたから、そのころには、原告自身が営業を自粛し、それが売上額に反映していることも考えられる。

以上の事情のほか、「よねざわ」の客にビジネスマンが多く、それも平日に集中していること（原告本人）及び前記のとおり、「よねざわ」の営業時間中、午前中はライブ演奏の影響を受けることはほとんどないと解されることに照らせば、ライブ演奏による騒音等が伝播する時間帯は、そもそも「よねざわ」の客が少ない時間帯であったと推測することができる。

加えて、景気が下降傾向にあったこと（丙第1号証）も、売上げの減少の一因になっている可能性を否定できない。

ウ 以上の検討結果によれば、本件地下店舗における騒音等が「よねざわ」の営業に悪

影響を与えたことは認められるものの、「アーク」開店後「よねざわ」の閉店までの296日分の売上減少にはいろいろな要因が考えられるところであり、このうちのどの範囲が本件地下店舗における騒音等の伝播による損害とみるべきかは、非常に困難な問題であるから、上記の点は、慰謝料額の算定の中で考慮するのが相当である。

(2) 店舗改修工事費、厨房器具、備品及び店舗設備費について

ア 原告は、平成16年2月末日をもって、「よねざわ」を閉店して本件店舗をエヌ・ケー・ケーに明け渡し、原状回復のため、これらの店舗設備、厨房器具及び備品を撤去したところ、撤去時の厨房設備等代金は、250万4546円であり、この費用も、本件地下店舗におけるライブ演奏による騒音等の伝播により生じた損害、すなわち、被告らの不法行為と相当因果関係を有する損害であると主張する。

イ 確かに、本件地下店舗から発生する騒音等が受忍限度を超えるものであり、原告が、開店当初から、エヌ・ケー・ケー、被告乙原及び被告丙山両名に改善を求めるも、さしたる改善策は取られず、同年11月ころにも、再度改善を求めたのに対して、被告らにそれ以上改善を図ろうという意図が窺われなかったのであり、そのために、原告が、「隠れ家的な落ち着いた雰囲気」のある「静かでくつろげる店」である「よねざわ」の営業継続を断念したと理解することができる。

また、証拠（甲第48、第50及び第51号証、第52号証の1及び2）によれば、原告は、本件店舗で飲食店を開業するに当たり、株式会社富士銀行（当時）から、1000万円の融資を受け、平成19年2月まで月額約15万から16万円を返済しなければならなかったことが認められ、「よねざわ」の売上げが減少する一方となれば、その返済は厳しい状態に至り、そのことが営業の継続を難しくしたということも考えられる。

ウ しかし、原告が本件店舗の明渡しを決断した平成15年12月当時、被告らから騒音等による営業損失の補填を受けてもなお、「よねざわ」の営業を継続することができない程度に「よねざわ」の経営が逼迫していたことを認めるに足りる証拠はない。

また、前記のとおり、平成15年2月14日から平成16年2月末日までの原告の売上減少額は、合計で179万4285円であるが、原告が当初の賃貸借期間満了後も更新して「よねざわ」を継続するつもりで、平成15年11月あるいは12月以降の営業を行った場合には、売上額もかなり異なる数値になったと考えられること、平成15年8月に、被告乙原等から提案された工事は、本件店舗内の床下にケイ砂及び遮音部材を埋め込むもので、それが遮音において最も効果が出る手段であると解されていたのであり、その当時には実施には至らなかったが、その後も、被告らはその工事の実施を原告に呼びかけており、今後の話し合いによりその工事が実現すれば、騒音等が軽減することも十分に考えられたこと、証拠（甲第13から第15号証、第48号証）によれば、店舗設備等のうち、耐用年数が経過するまでに数年を要するものもあったことが認められるのに、原告はその利用あるいは換価を検討することなく、厨房設備等をすべて廃棄処分にしたことが認められること等の事情に加え、前記のとおり、「よねざわ」の売上げの減少の全てが被告らの不

法行為によるものと断定することができないことにも照らせば、「よねざわ」の閉店が、本件地下店舗におけるライブ演奏による騒音等の伝播がその一事由になっていることは否定できないものの、結局のところ、原告自身の経営判断として、それまでの営業状況に、平成15年2月末日に本件店舗賃貸借契約の期間満了を迎えることを考慮して閉店を決め、本件店舗の明渡しの方法として、上記撤去を選択したものと認めることができる。

エ また、前記第2, 1(1)の事実のほか、証拠(甲第3号証)によれば、原告は、本件店舗を賃借するに当たり、保証金304万8000円をエヌ・ケー・ケーに支払っているところ、原告と同社との賃貸借契約では、同契約が期間満了により終了した場合、保証料は、解約料(保証金総額のうち25パーセント相当額に消費税5パーセントを加えたもの)及び原告が負担する債務の弁済に充当され、残金があれば返還されるというものであることが認められる。

オ そうすると、原告が、本件店舗にかかる賃貸借契約を期間満了をもって終了させることにより、どのような精算がされたのかを明らかにする証拠がない以上、店舗改修工事費、厨房器具、備品及び店舗設備費が本件地下店舗におけるライブ演奏による騒音等の伝播による損害となると断定することはできない。

よって、この点に関する原告の主張は理由がない。

(3) 原状回復費用について

原告は、本件店舗の明渡しのための原状回復費用として10万5000円を支出する損害を被ったと主張し、甲第16号証によれば、原告がそのような費用を支出した事実が認められる。

しかし、その原状回復の内容は前記証拠によっても明らかでなく、したがって、この原状回復費用が、その後、騒音等と関係なく「よねざわ」が退店した場合に要するものと異なるものかどうか不明である。

加えて、前記(2)記載のとおり、「よねざわ」を閉店したのは、原告自身の経営判断によるところが大きいことも考慮すれば、この原状回復費用と主張されている支出を被告らの不法行為による損害と認めることはできない。

(4) 慰謝料

原告は、本件地下店舗のライブ演奏から生じる受忍限度を超える騒音等によって、営業妨害、生活妨害等を受け、さらに、上記騒音等は、原告に著しい肉体的、精神的苦痛を与えたとして、慰謝料300万円を請求する。

しかし、本件地下店舗から生じる騒音等によって、原告本人が何らかの肉体的な傷害を負ったことを示す証拠はない。また、証拠(甲第3号証)及び弁論の全趣旨によれば、原告は、本件店舗とは別のところに居住していたことが認められ、本件全証拠によっても、原告が生活妨害を受けたことを認めるに足りない。

しかし、前記1の事実経過及び証拠(甲第47号証)によれば、本件地下店舗におけるライブ演奏による騒音等は、自己資金等を投入して、初めて店を持ち、自分の理想とする

ところを実現していこうと努力し、その努力の結果が現れ始め、今後に期待を持っていた原告にとって、大きな精神的苦痛になっていたことは容易に推測できることである。

しかも、その後の交渉によっても事態は改善されないどころか、開店当初より、次第にライブ演奏の回数は増え、一か月のうちほとんど毎日演奏が行われるようになったため、今後事態の好転の兆しが見えないものと原告が失望し、それが、閉店を決定した一つの動機になっていることも否定し得ない。

以上の経過によって原告が受けた精神的苦痛のほか、前記（１）に述べた事情、「アーク」開店後の被告らの前記不法行為の態様、その間の交渉の状況等一切の事情を考慮すれば、原告に認めるべき慰謝料は１００万円をもって相当と認めるべきである。

５ 結論

以上によれば、原告の請求は、被告らに対して連帯して１００万円及びこれに対する不法行為の後である平成１６年１１月１０日から支払済みまで民法所定の年５分の割合による遅延損害金を支払うよう求める限度において理由があるからこれを認容し、その余の請求は理由がないからこれを棄却し、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官・井上哲男，裁判官・桑原直子，裁判官・西尾洋介）

別紙 物件目録〈省略〉