

5 本件において、原告の請求が認容されるためには、原告の主張する被告の不法行為、すなわち、被告が築30年であった本件物件につき、これを築20年であると偽って入居者を募集したことと、原告に発生した損害（本件居室の賃料等のほか、原告が難聴等になったことに伴う治療費等）との間に相当因果関係が認められることが必要である。

10 そこで検討すると、そもそも、仮に被告が本件物件の築年数を20年であると偽った事実が認められたとしても、原告が本件賃貸借契約締結してから、少なくとも本件居室の隣室に森口が引っ越してくるまでの約3年間、原告が本件居室を使用するに当たって何らかの不具合があったり、原告が転居を考えたりしたことは一切うかがわれない（前記基本的事実(1)のとおり、原告は、この間に契約更新をしている。）のであって、このことからすれば、正しい築年数が伝えられていたら原告が本件賃貸借契約を締結しなかったと認めるには足りないというほかない。また、築年数を10年新しく偽って入居者を募集すると、通常、入居者が難聴等になって治療費等が発生するようになると認めることは  
15 できないし、本件において、その発生が予測できるような特別な事情があったとも認められない。

2 以上からすれば、その余について判断するまでもなく、原告の請求は理由がないから、これを棄却することとする。

20 東京地方裁判所民事第23部

裁判官

武部知子 