

最近の裁判例から (13) – 賃借人の迷惑行為 –

他の入居者が退去するまでの迷惑行為を行った賃借人に対する賃貸人の建物明渡し請求が認められた事例

(東京地判 令 3・6・30 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

賃借人が賃貸人等からの再三の注意にもかかわらず、賃貸物件に居住する他の賃借人が退去するまでの迷惑行為を行ったことについて、賃貸人の賃貸借契約の解除及び貸室の明渡し請求が認められた事例（東京地裁 令和 3 年 6 月 30 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

令和元年 5 月 27 日、賃貸人 X（原告）は賃借人 Y（被告）に、本件建物（1 階 2 部屋、2 階 2 部屋、全 4 部屋）のうち、1 階の本件居室について、以下のとおり本件賃貸借契約を締結し賃貸した。

＜本件賃貸借契約の概要＞

○賃料 1 か月 5 万 3700 円

○共益費 1 か月 5300 円

○契約約款

- ・ 11 条（使用上の注意義務）：Y は、本件居室において、別に定める「管理規則」に抵触して本件居室に害を及ぼし、又は近隣の迷惑となるような行為をしてはならない。これに違反して近隣と紛争が生じた場合は、Y の責任においてこれを解決するものとし、関係者の改善通告に従わない場合は X は本件賃貸借契約を解除することができる。
- ・ 12 条（風紀秩序の維持）：Y 又は同居人が次のいずれかの行為に該当する場合は、X は Y に対して通知・催告を要せず本件賃貸借契約を解除することができる。

（4 号）粗野又は乱暴な言動により、他の入居者に迷惑・不快の感を抱かせるおそれが明らかな場合

- ・ 15 条（契約の解除）：本件賃貸借契約において、X・Y 間の信頼関係が著しく損なわれたと認めた場合（8 号）は、X は Y に対して通知・催告を要せず直ちに本件賃貸借契約を無条件にて解除することができる。

○管理規則

- ・ 1 条 4 項（一般的注意事項）：外廊下、階段等を強打するなどして騒音を発生させないよう、及び夜間における廊下での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけること。
- ・ 2 条 12 項（一般的禁止事項）：公序良俗に違反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為、その他、他の入居者に迷惑をかけ、また不快の念を抱かせる行為をすること。
- ・ 13 条 2 項（その他）：入居者間のトラブル、近隣とのトラブルは極力発生しないよう注意し、発生した場合は当事者間で解決する。しかし、Y は、令和元年 7 月以降、理由もなく、夜中や明け方に他の部屋を訪問し、インターホンを鳴らす、玄関ドアをたたき、玄関ドアを勝手に開けるなどの行為を繰り返し、他の居室の住人とのトラブルを起こした。

X は、Y に、度々行動を改めるよう注意したが、おさまらず、他の 2 部屋の住人は Y の迷惑行為を理由に退去したことから、令和元年 12 月 20 日、X は Y に対し、本件賃貸借契約

の約款11条、12条及び15条の規定に基づき、本件賃貸借契約を直ちに解約するとの通知を行い、その後、Yに本件居室の明渡しを求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を認容した。

認定事実によれば、Yが令和元年5月24日に入居した後である同年7月12日から、本件解除の意思表示が到達した同年12月20日までの間に、

①何ら合理的理由がないにもかかわらず、夜中や明け方に他の部屋を訪問し、インターホンを鳴らす、玄関ドアをたたく、玄関ドアを勝手に開けるなどの行為を繰り返したこと、②Y又は他室の住人が110番通報を何度も行い、警察官が駆け付けたこと、③他2部屋の住人がYの迷惑行為を理由に退去又は賃貸借契約の解約を通知したこと、④Xが、それまでの経緯を踏まえ、Yに、度々行動を改めるよう注意したが、Yに聞き入れる様子が見られなかったことが認められる。

これによれば、Yの各行為は、管理規則1条4項、2条12項、13条2項に抵触して近隣の迷惑となるような行為であり、Yの責任において近隣との紛争を解決せず、Xを含む関係者の改善通告に従わなかったといえるから、本件賃貸借契約11条の解除事由があるものと認められるが、同条には、Xが無催告で解除できる定めはないから、同上の規定に基づく本件解除が直ちに有効であるとはいえない。

他方、Yの迷惑行為は、「粗野又は乱暴な言動により、他の入居者に迷惑・不快の感を抱かせるおそれが明らかな場合」といえるから、本件賃貸借契約の約款12条4号の解除事由があるものと認められる。

また、YがXによる度々の注意に従わなかった上、被告の上記各行為によって、他の2部屋が一旦空室又は空室となる見込みとなり、サブリース業を営みオーナーと満室保証契約を結んでいるXが損害を被ったことなどの事実関係によれば、Yの上記各行為は、本件賃貸借契約におけるXとYとの間の信頼関係が著しく損なわれる行為に当たるといふべきである（なお、本件解除の意思表示後においても、Yによる迷惑行為が継続し、令和2年3月29日には、本件建物のY以外の全住人が退去したから、XとYとの間の信頼関係が著しく損なわれたままであることが認められる。）から、本件賃貸借契約の15条8号の解除事由があるものと認められる。

したがって、Xのした本件賃貸借契約の12条及び15条の規定に基づく本件解除は有効であり、Yは、Xに対し、本件賃貸借契約終了に基づく目的物返還債務として、本件居室を明け渡すべき義務を負う。

3 まとめ

本件は過度の迷惑行為による賃貸借契約の解除及び建物明け渡しを求めた事例であり、賃貸借契約書に明示していた禁止事項及び違反時の契約解除条項により、請求が認められている。迷惑行為については、賃貸に限らず、売買においても隣人の迷惑行為を説明しなかったとして、売主個人および仲介業者に説明義務違反を理由とする損害賠償を命じた事例（H16.12.2 大阪高裁）や、マンションの階下住人による迷惑行為に対する損害賠償請求が認められた事例（H29.12.1 東京地裁 RETIO 115-140）もあるので参照されたい。

（調査研究部調査役）