

最近の判例から

(12)

マンション賃借人の迷惑行為

(東京地判平一〇・五・一二 判時一六六四一七五) 伊藤隆之

マンションの賃借人が、隣室から受忍限度を超える騒音が発生して、隣室の住人に退去を余儀なくさせ、賃借人に損害を与えた場合、賃貸借契約の信頼関係が破壊されたとして、賃貸人の契約解除、建物明渡しの請求を認容した事例(東京地裁 平成十年五月一二日 判例時報一六六四号七五頁)。

一 事実の概要

買主Xは、平成七年七月、媒介業者Aの媒介で、X所有のマンション五〇六号室を、借主Y<sub>1</sub>に賃貸した。Y<sub>1</sub>は、同居人Y<sub>2</sub>と一緒に入居したが、入居直後から、両隣りの住民等に対し、騒音がうるさいと執拗に抗議を重ねた。五〇五号室の住民Bは、夜中に騒音を発生したことは全くなかったが、Y<sub>1</sub>から、再三にわたり、執拗に抗議を受け、また、壁を叩く

等の嫌がらせを受けたため、平成八年五月、退去した。

五〇七号室の住人Cは、異常な騒音を発生させたことはなかったが、Y<sub>1</sub>から、何回も怒鳴られ、夜中に壁を叩かれたりしたため、平成七年十一月、退去した。

平成八年一月に五〇七号室に入居したDも、Y<sub>1</sub>から大声で怒鳴られ、嫌がらせをされたため、同年十月四〇二号室へ移転した。

Y<sub>1</sub>は、本件マンションに入居するまで、Eのコーポを賃借していたが、ここでも隣室の住人に対し迷惑行為を繰り返したため、Eから明渡請求訴訟を提起され、裁判上の和解をして、本件マンションに転居したものであった。

Y<sub>1</sub>の両隣り五〇五号室と五〇七号室は、Y<sub>1</sub>の嫌がらせにより空室となったが、二度の訴訟とY<sub>1</sub>の言動が知れ渡り、入居者はな

かった。

本件契約には、賃借人は近隣の迷惑となる一切の行為をしてはならず、これに反したとき又は共同生活の秩序を乱したときは、無催告で解約できるとの特約があった。

Xは、Y<sub>1</sub>に対して、共同生活の秩序を乱し、近隣の迷惑となる行為をしたとして、契約を解除し、建物明渡しを求めた。

二 判決の要旨

(1) Y<sub>1</sub>は、隣室から発生する騒音は受忍限度を越える程度のもではなく、これを受容すべきであったにもかかわらず、何回も執拗に音がうるさいなどと文句を言い、壁を叩いたり、大声で怒鳴ったりするなどの嫌がらせ行為を続け、隣室からの退去を余儀なくさせるに至ったものであり、Y<sub>1</sub>の各行為は、近隣の迷惑となる行為に該当し、また、共同生活上の秩序を乱す行為に該当する。

(2) Y<sub>1</sub>の行為によって、両隣りの部屋が長期間にわたって空室となり、Xが多額の損害を被っているから、Y<sub>1</sub>の行為は、本件賃貸借における信頼関係を破壊する行為に当たるとする。

(3) よって、Xの請求は理由があり、Y<sub>1</sub>は

建物を明け渡せ。

### 三 まとめ

マンション、アパートの賃貸借にあたり、騒音をめぐって紛争となることが多い。

これまでは、賃借人が近隣の迷惑となる騒音を発生させて、他の賃借人が転居する事例が多かった。例えば、アパート賃借人が押入の天袋にラジオを置き、一日中大音量で鳴らす等他の賃借人の生活の平穏を脅かす異常、奇矯な言動をして転出余儀なくさせたもの（東京地判昭五四・一一・二七判時九三六―六六、判タ四一六一―一六二）、アパート賃借人が近隣に向かって大声で罵声を浴びせ、他の賃借人を転居させ、その後の借手をなくしてしまったもの（東京地判昭五四・一〇・三判時九六二―八九、判タ四〇三―一三三）等。いずれも、特約に反し、信頼関係を破壊するとして、無催告解除が認められている。

本件は、騒音が発生していないのに発生したとして、近隣の迷惑行為を行い、隣室居住者を退去させた賃借人に対し、特約に反し、信頼関係を破壊したとして、無催告解除を認めた事例である。

なお、共同住宅の迷惑行為が著しく、ことさら陰悪な空気を作り出し、他の賃借人が退

去したものについて、特約がなくとも信頼関係の破壊により無催告解除を認めたものがある（東京高判昭六一・一〇・二八判時一二一九―六七、判タ六四一―一三六）。

#### 最近の判例から

(13)

### 油剤を使用しない白蟻駆除工事

（上野簡裁判 平一〇・三・一〇 消法三八―三八）

伊藤 隆之

白蟻駆除工事において、油剤を使用しないものは不完全工事であり、白蟻業者の残代金支払請求は認められないとされた事例（上野簡裁 平成一〇年三月一〇日判決 控訴 消費者法ニュース三八号三八頁）。

#### 一 事実の概要

Yは、平成八年二月一四日、Y所有家屋の白蟻駆除施工工事を、白蟻業者に、代金二一〇万円で請け負わせる旨請負契約を締結し、内金一〇万円の支払った。

Xは、A社の「ウッドラック乳剤S」（土壤

処理用防蟻剤）を水で三〇倍に希釈したものを一三〇ℓ使用して、駆除を行い、Yに対して、残代金一〇万円の支払いを求めた。

Yは、Xの工事は油剤を使用せず、不完全であるとして、B社に依頼して白蟻駆除工事を実施し、代金一二万円をBに支払い、Xの請求を拒否した。

Xは、Yを相手として、提訴した。

#### 二 判決の要旨

(1) Xは、本件工事において、白蟻の予防駆除をするのは、木部に油剤を使用すべきで