

賃貸住宅における迷惑行為に関する一考察

日本大学経済学部教授（元 当機構総括主任研究員） 太田 秀也

はじめに

賃貸住宅、特に集合住宅（アパート）では複数の居住者が共同で生活しており、騒音等の迷惑行為は、他の居住者の平穏な居住を乱すため、トラブルのもととなる。トラブル内容についての調査^{*1}においても、騒音等のトラブルが多い結果となっている。

このような場合に、迷惑行為を行う賃借人については、賃貸人との間での法律関係（賃貸借契約の解除等）が主な問題となるが、ほかにも賃貸人と他の賃借人との間での法的問題、居住者間での法的問題が生じる。どの程度の迷惑行為が解除事由等になるかは、賃貸住宅全体における平穏な居住の確保や賃貸住宅経営、他方、賃借人の居住の継続にとっても大きな問題であるが、最終的には個々の事案による。

本稿では、賃貸住宅管理（賃貸人あるいは賃貸管理会社が留意すべきこと）の視点を中心に、迷惑行為の類型、判断要素等について、裁判例等を踏まえ、考察することとしたい^{*2}。

1 迷惑行為にかかる法的関係

(1) 迷惑行為の法的位置づけ

賃借人は、「契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない」義務（用法遵守義務）を負っている（民法616条による同法594条1項の準用）^{*3}。

この「用法」は、同条に定められているように、契約で定められている場合が多く、賃貸住宅契約においては、迷惑行為禁止の特約が結ばれることが通常である^{*4}。

また、契約で定められていない場合も、目的物の性質、慣習などにより判断され、特に集合賃貸住宅（アパート）においては、近隣の迷惑となるような行為（東京高判昭61年10月28日判時1219号67頁）、共同住宅の入居者を著しく不快にさせ、困惑させるなど各入居者が平穏に生活を送ることを著しく妨げる行為（東京地判平成24年3月30日WL〔ウエストロー・ジャパン〕）は、用法違反行為とされる（なお、賃貸借契約の付随的な義務として近隣住民とトラブルを起こさないように努める義務を負っているとするもの（東京地判平20年1月30日WL）もある）^{*5}。

(2) 迷惑行為に対する賃貸人の法的対応

賃借人が、迷惑行為等、用法遵守義務に違反（用法違反）した場合に、賃貸人は債務不履行又は不法行為による損害賠償を請求できる。迷惑行為が原因で他の賃借人が退去したり、空室

が生じたりした場合に、賃料収入減収分等の損害賠償請求がされる場合もある。

また、賃貸人は、迷惑行為を行う者に、当該行為の禁止等を請求することもある。

加えて、賃借人の用法違反があった場合は、賃貸人は賃貸借契約を解除することもできる^{※6}が、契約解除には「信頼関係破壊理論（信頼関係の法理）」の適用がある。すなわち、「当事者の一方に、その信頼関係を裏切つて、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあつた場合には、相手方は、賃貸借を将来に向つて、解除することができる」（最判昭和27年4月25日民集6巻4号451頁・判タ20号60頁・ジュリ13号53頁、乱暴使用を理由に無催告解除を認めた。最判昭和36年7月21日民集15巻7号1939頁は、無断増築の事例であるが、軽微な債務不履行は契約を解除しうる背信行為に当たらないとした。なお、最判昭43年11月21日民集22巻12号2741頁は、無催告解除条項があっても信頼関係が破壊されていないような場合はその効力は制限される旨のものである）。この理論は、上記判例でもわかるように、賃借人の債務の不履行があっても、信頼関係を破壊しない些細な不履行の場合は解除できないが、他方で、賃貸借契約上の債務の不履行といえなくても信頼関係が破壊されるに至れば、契約解除が可能になる^{※7}、個々の賃借人の義務違反が軽微なものであっても、その積み重ね、繰り返しにより契約解除が認められる^{※8}という2つの側面を有している^{※9}。

なお、用法違反が賃貸借契約の更新拒絶や解約申入れの事由ともなるが、その場合には正当事由の存否が判断される^{※10}。

(3) 迷惑行為に関するその他の法的対応

賃貸人は、賃借人に対し、静穏に居住させる義務を負っている^{※11}から、迷惑行為を行った賃借人について改善措置等を要求せず放置したような場合には、他の賃借人から、賃貸人に対する損害賠償請求がされる場合もある。

また、居住者の間では、迷惑行為を行った居住者に対して、他の居住者から不法行為による損害賠償請求がされる場合もある。

2 考察

以下では、これまでの裁判例を踏まえ、

(1) 迷惑行為の認定

(2) 迷惑行為の法的効果、について、分析・整理する。^{※12}

(1) 迷惑行為の認定

迷惑行為が賃貸住宅契約の解除事由等にあたるか否かについては、迷惑行為の内容（行為の種類、程度、時間帯、頻度など）、迷惑行為が行われた状況（地域性、他の賃借人の敏感さなど）、迷惑行為に係る当事者間の経緯（賃貸人の注意、賃借人の改善状況等）、迷惑行為を禁止する特約の有無、迷惑行為の影響（他の居住者の苦情、退去等）等を総合的に勘案して、当該迷惑行為が、集合住宅等での共同生活において受忍すべきものか、あるいは受忍すべき範囲を超えて生活環境の平穏を乱すものか等が判断され、後者の場合に、さらに賃貸人と賃借人の間の信

頼関係を破壊する程度の行為か否か等により判断される。

以下では、この認定について、ある程度の整理をするため、裁判例により、迷惑行為の種類、判断要素等を抽出し、分析・整理するが、個別の事案においては、当然ながら、それらの事項を総合的に判断し、また個別の事情も勘案して、事案ごとに判断されている点に留意が必要である。

(注：以下では、明記しない限り、迷惑行為を行った賃借人に対する賃貸人からの契約解除の事例を中心に整理を行い、それ以外の場合は、その内容を別記する。また、取り上げた裁判例においては、迷惑行為以外の他の事由が請求原因、争点とされている場合も多いが、ここでは、迷惑行為に係る事由に限定して、整理することとしたい。)

ア) 類型

迷惑行為の種類としては、下記のように、騒音、通行妨害、いやがらせ・暴行・暴言、粗野な言動、奇行、ゴミの不始末、ペット飼育などが多いが、長期無断不在等、それ以外のものも見られる。

i) 騒音

以下のように、騒音の種類、程度、時間帯、頻度や、地域性、他の賃借人の騒音への敏感さなどが考慮される。

- ・種類（マージャン、カラオケ、放歌、ラジオ、足音、叩く音、喧嘩、奇声、怒鳴り声など。ペットの鳴き声等の騒音については下記v) 参照)
- ・程度（騒音の音量等）
- ・時間帯（特に深夜、早朝は影響が大きい）
- ・頻度（期間、回数、継続性などが考慮される。4回で損害賠償が認められた事例（東京地判平成21年10月29日）、2回では契約解除が認められなかった事例（東京地判平成22年8月6日）などがある。）
- ・地域性（閑静な住宅地か否か等）
- ・騒音被害を受けたとする他の賃借人の敏感さ（東京地判平成22年8月6日）

なお、上階が居住用用途で1階が飲食店等のような複合用途の建物の場合は、ある程度の騒音は甘受すべきとされる場合も見受けられ（下記イ) ii) 参照）、（防音措置を条件にする等）留意が必要であると考えられる。

（あわせて、振動による迷惑行為が認められる場合もある（東京地判平13年5月10日WL（足音等による騒音や振動）。）

<契約解除等を認めた事例>

- ・東京北簡判昭43年8月26日判時538号572頁（徹夜マージャンによる騒音（4か月間、一晚おきに、深夜（時には徹夜）まで））
- ・東京高判昭50年8月21日判時794号72頁・判タ333号204頁（深夜の喧噪な行動）

- ・東京地判昭54年10月3日判タ403号132頁（夜に放歌）
- ・東京地判昭54年11月27日判時963号66頁・判タ416号162頁（盗聴防止策と称しラジオを一日中大音量でこれを鳴らした）
- ・横浜地判平元年10月27日判タ721号189頁（店舗及び住宅に使用されているマンション内の店舗のカラオケ騒音（午前3時過ぎまで））
- ・東京地判平13年5月10日WL（被告賃借人やその家族において尋常でない喧嘩口論、言動、足音等による騒音（ほぼ連日、一定時間継続的、深夜又は早朝であることも多々あった））
- ・東京地判平17年2月28日LLI〔判例秘書〕（大声での放言、部屋の中の物をたたくような音）
- ・東京地判平成19年3月7日WL（何かを叩くような騒音（昼夜を問わず、毎日、何十回も不規則な間隔で））
- ・東京地判平19年4月18日WL（床を叩くなどの騒音（1年間以上）〔居住者間の損害賠償請求〕）
- ・東京地判平成21年10月29日判時2057号114頁（友人と深夜に発する放歌等の騒音（約1年3か月の間に4回）〔騒音を発する賃借人への他の賃借人からの不法行為に基づく損害賠償〕）
- ・東京地判平成22年11月19日WL（同居者である夫の長期間に及ぶ大音量のラジオの音、大きな物音、大声による騒音（4年間以上））
- ・東京地判平成23年1月31日WL（夜中に大音量で音楽を聴いたり、床を踏み鳴らす）

＜契約解除を認めなかった事例＞

- ・東京地判昭47年12月5日判時709号56頁（住宅と飲食店（バー）用途の建物の賃貸借契約における歌声等の多少の騒音について、防音装置をし騒音の規制には気を配っていること、賃貸の用途を考慮して多少の騒音は予測すべきことを理由とした）
- ・東京地判平成22年1月20日WL（隣人同士が相互に受忍すべき範囲を超えた騒音が存在したことを認めるに足る証拠はないとした〔隣人からの騒音による睡眠妨害を受けたという賃借人による賃貸人に対する債務不履行の主張〕）
- ・東京地判平成22年8月6日WL（同居人との口論等により近隣住民の受忍限度の範囲を超える騒音被害を引き起こすなどして迷惑をかけたという債務不履行があった（少なくとも2回は認定されている）ものの、その頻度については必ずしも判然としないこと、賃貸人が当該賃借人との契約更新に応じていること等から、信頼関係が未だ破壊されたとまでは認めがたいとした）

ii) 通行妨害等

廊下等に荷物を置く、障害物を設置する等の行為や、建物の前に自転車、自動車を駐輪・駐車する等の行為が見受けられる。

＜契約解除を認めた事例＞

- ・東京地判昭51年5月27日判時844号48頁（二棟の共同住宅の間の中庭に車両を駐車し、

資材を積み上げる)

- ・ 東京高判昭61年10月28日判時1219号67頁 (廊下にパイプ等の私物を置く)
- ・ 東京高判平12年 4月19日WL (アパートの周囲の土地に建築廃材を運び入れたり、物干し、植木、廃車、脚立、手動リフトを置くなど ((20年以上))
- ・ 東京地判平20年10月17日WL (階段、廊下への多数の物品 (段ボール箱、タイヤ等) を置いた)
- ・ 東京地判平成24年11月14日WL (通路の入口に障害物を設置するなどによる通行妨害、建物の出入口付近に自転車を放置したことによる自動車の駐車妨害)

＜契約解除を認めなかった事例＞

- ・ 東京地判平成19年 1月12日WL (共用廊下への大量の荷物の放置について、賃借人が早急に片づけることを約束していることや連帯保証人の協力を求めることにより解決は可能であるとした)
- ・ 東京地判平20年 4月23日判タ1284号229頁 (約2か月間、駐車場部分に資材や車両を置き、他の賃借人の駐車場の使用を妨害したことについて、駐車場の使用に支障を来した時期及びその期間等の事情に照らし信頼関係破壊までは至っていないとした)
- ・ 東京地判平成21年 6月10日WL (建物前の歩道にバイクを駐車していたことについて、通行に支障が生じるようなものとは認め難いし、近隣に迷惑が生じていたとまでは認められないとした)

iii) いやがらせ、暴行、暴言、いざこざ等の言動

賃貸人に対するものと、他の賃借人 (同じ建物に居住する賃貸人も含む) に対するものがある (後者の場合は、特定の人に行う場合や、他の入居者誰彼かまわす行う場合が見られる)。その内容も、ある意味で些細なものから、脅迫的あるいは暴力的なものまであり、その方法も、いやがらせ電話、無言電話や、最近ではインターネット上への書き込み等も見られ、様々な態様のものが見受けられる。

【賃貸人に対するもの】

＜契約解除等を認めた事例＞^{※13}

- ・ 東京地判昭37年 4月26日判時312号31頁 (何等の理由なく、執拗に威嚇、乱暴をしたり暴言を吐き賃貸人を侮辱する行為を行った)
- ・ 最判昭43年 9月27日判時537号43頁 (家屋の明渡をめぐる紛争から賃貸人に対し傷害行為を行った)
- ・ 札幌地判昭44年 9月 2日判時587号69頁・判タ241号210頁 (「殺してやる。」などの暴言、暴行 (居室のガラスを割った、脛を蹴りあげた)、いやがらせ (子供の在学する小学校長宛に、「子供らは嘘つきで不良化する。」などと記した手紙を送付した) 等)
- ・ 東京地判平 3年11月28日判時1438号85頁 (電報、内容証明郵便による文句、抗議の非常識な言動)
- ・ 東京地判平17年 2月28日LLI (アパートの住民を追いかける、酒に酔って怒鳴る等)

- ・東京地判平17年7月22日LLI（マンションの管理会社や賃貸人等への執拗な電話での苦情、マンション住民の出入りを監視できる監視カメラの設置、マンションの住人の後をつけて突然写真を撮るなど）
- ・東京地判平成19年3月7日WL（賃貸人代表者の夫婦への「俺は、前に住んでたところで家主をぶん殴ったんだぞ。」との発言）
- ・東京地判平19年4月18日WL（インターホンを鳴らす、無言電話や嫌がらせ電話をする等〔居住者間の損害賠償請求〕）
- ・東京地判平21年4月13日WL（上の室の床を下から棒でつついたり、窓に向けて下から懐中電灯で照らす、新たに賃貸人となった者の母が現況確認に来た際にも同じようないやがらせ行為をする旨をまくし立てるように述べた）
- ・東京地判平成23年1月31日WL（「朝鮮人」、「国外退去させるぞ」、「死ね、ばか」などの暴言）
- ・東京地判平成24年3月30日WL（賃貸人の代表者及び相談役へのインターネット上での侮辱的な言辞を用いた嫌がらせ（インターネット上に両名の携帯電話の番号を掲記し、両名を非難する電話をかけるよう呼びかけるような記載をした））
- ・東京地判平成24年11月14日WL（賃貸人とその妻に対する暴言、脅迫的な言辞や行動（玄関扉や窓ガラスをたたいたり、呼び鈴を鳴らしたりしながら、執拗に面談を要求し、暴行を加える勢いを示して畏怖させた））

【他の居住者に対するもの等】

＜契約解除を認めた事例＞

- ・東京地判昭54年10月3日判タ403号132頁（「バカヤロウ」、「ドロボウの息子」などの暴言）
- ・東京地判昭54年11月27日判時963号66頁・判タ416号162頁（言いがかり的な内容証明郵便の送付など）
- ・東京地判平成10年5月12日判時1664号75頁（両隣りの部屋の住人らに対して音がうるさいなどと執拗に抗議を重ね隣室との間の壁を叩くなどの行為）
- ・東京地判平成19年3月7日WL（他の賃借人が騒音の苦情を申し入れたところ言い争いとなったり、他の賃借人の介護人に対し、「お前か、グチグチ言っているのは、ぶっ殺すぞ。」との発言）
- ・東京地判平成24年3月30日WL（共同住宅の他の入居者についてのインターネット上のブログへの執拗で侮辱的な書き込み（事実でない非難、批判））

＜契約解除を認めなかった事例＞

- ・東京地判平20年1月30日WL（賃借人と同居している元夫の自動車の駐車をめぐる近隣住民とのいざこざについて、信頼関係が破壊されるものとはではないとした）

iv) 不良的な行為、粗野な言動等

集団で行う不良的な行為（シンナーを吸う、バイクで走り回る等）、風紀を乱すような行為（放尿等）等が見られる。

＜契約解除を認めた事例＞

- ・ 東京高判昭50年 8 月21日判時 794号72頁・判タ 333号204頁（衣類盗難、放尿、シンナー遊び）
- ・ 大阪地判昭58年 1 月20日判時1081号99頁・判タ498号165頁（友人と共にマンション建物の玄関付近に屯し、専用モータープールをバイクで走り回り、シンナーを吸ったりした）
- ・ 東京高判昭61年10月28日判時1219号67頁（階下の入居者が干している布団に水をかけた、ごみ、たばこの吸殻などを階下へ投げる、床をトントンたたく）

＜契約解除を認めなかった事例＞

- ・ 東京地判平成19年 5 月16日WL（バイク違法駐車で警察から指導を受けたことについて、それだけでは契約の解除原因になるとは認められないとした）

v) 奇行等

奇声を発する、妄想等に基づく支離滅裂な言動等が見られ、思い込みや意識的でない場合、行為者の性癖による場合もあると考えられ、連帯保証人へ連絡・対応をお願いする等の対処も必要と考えられる。

＜契約解除を認めた事例＞

- ・ 東京地判昭54年11月27日判時963号66頁・判タ 416号162頁（廊下への魚の頭などの放置、盗聴防止策と称し一日中ラジオを大音量で鳴らした）
- ・ 東京地判平成23年 1 月31日WL（奇声、奇行（電気の調子が悪い、FBIの基地があるから妨害電波を発しているんじゃないか等と支離滅裂な話をした））

＜契約解除を認めなかった事例＞

- ・ 東京地判平成19年 1 月12日WL（奇声を発することについて、賃貸人が賃貸借契約の更新をしたことから、必ずしも受忍限度を超えた状況があると認定することはできないとした）

vi) ゴミの不始末等

ゴミの不始末に加え、室内へのゴミの放置・堆積（ゴミ部屋）の事例も見られる。

＜契約解除を認めた事例＞

- ・ 東京高判昭50年 8 月21日判時 794号72頁・判タ 333号204頁（空びん、空かん、生ごみの不始末）
- ・ 東京地判平10年 6 月26日判タ1010号272頁（居室内に空き缶及び空き瓶等を含む多量のゴミをかなりの高さにまで積み上げ）
- ・ 東京地判平17年 2 月28日LLI（壊れた自動二輪車などを乱雑に積み上げて放置）

＜契約解除を認めなかった事例＞

- ・ 東京地判平成19年 5 月16日WL（ゴミ捨てのルールを守らないことについて、それのみをもって解除原因になるとは認められないとした）

vii) ペット飼育、餌付け

ペットの飼育に関しては、ペット飼育禁止の特約が付されていることが多く、その場合は、(上記の他の類型とも同様に) 特約違反による債務不履行が認定され、迷惑行為の程度、影響等(鳴き声・足音等による騒音、糞等による悪臭、抜け毛・足跡等による汚れ、ハエやノミの発生による不衛生、爪による引っ掻き傷等)を踏まえた他の賃借人の平穏な居住への悪影響や賃貸住宅建物の損傷等を勘案し、信頼関係破壊による契約解除事由になるか否かが判断される場合が通常である(信頼関係破壊の認定に際し、ペットの種類、ペットの躰けの状況、ペット飼育の必要性等が考慮される場合も見られる)。ただし、必ずしもそれらの影響が認定されていなくても、特約違反ということで契約解除が認められている事例もある。

また、契約解除だけでなく、ペットの飼育禁止請求、区分所有マンションにおいてペットを飼育していた使用者へのマンションの引渡請求や、居住者間での損害賠償請求の事例も見られる(ほかに、他の賃借人から賃貸人へのペットを飼育させないことを求める主張の事例も見られる)。

ペットとしては、犬、猫の事例が多く、犬については小型犬でも契約解除が認められている事例も見られ(他方、小型犬であることを信頼関係破壊まで至っていないことの理由としている事例もある)、その他ではフェネックギツネの事例も見受けられる。また、野良猫や鳩の餌付けの事例も見られ、ペット禁止特約に加え、猫、鳩等へ餌をやる行為を禁止する特約についても検討が必要と思われる。

<契約解除等を認めた事例>

- ・東京地判昭58年1月28日判時1080号78頁・判タ492号95頁(猫飼育禁止の特約に違反して猫を飼育し、悪臭を発するなどした)
- ・東京地判昭59年10月4日判時1153号176頁(犬・猫等の飼育禁止の特約に違反し、居住目的で賃借した部屋を犬・猫の飼育や飼料・器具等の保管場所として利用した)
- ・名古屋地判昭60年12月20日判時1185号134頁(集合賃貸住宅の屋根上に鳩舎を設置し約100羽の鳩を飼育)
- ・新宿簡判昭61年10月7日判時1221号118頁・判タ624号189頁(犬猫等の飼育禁止特約に違反し、野良猫に餌を与え、汚れ、悪臭、騒音の迷惑を及ぼした)
- ・東京地判昭62年3月2日判時1262号117頁(猫の飼育や野良猫への餌付けにより、建物の損傷、悪臭、ノミの発生、鳴き声、賃貸人等の日常生活に支障を生じさせた)
- ・京都地判平3年1月24日判時1403号91頁・判タ769号197頁(賃貸住宅の中庭で飼育している犬の鳴き声による騒音、糞の放置による悪臭・蠅の発生〔犬の飼い主(賃貸人)に対する賃借人による損害賠償請求(慰謝料)が認められた。])
- ・東京地判平7年7月12日判時1577号97頁(犬猫等の動物等飼育禁止特約に反して犬(ヨークシャーテリア)を飼育。犬を飼育することで賃貸住宅に損害を与えるおそれや、他の居住者に対し迷惑又は損害を与えるおそれも否定できないとした)
- ・東京地判平7年11月21日判時1571号88頁・判タ912号188頁(100羽以上の野鳩の餌付け

及び飼育。〔区分所有者の共同の利益に反する行為であるとして、管理組合による、ペットを飼育していた使用者とマンション所有者との間の使用貸借契約の解除とマンションの引渡請求を認めた〕)

- ・東京地判平成21年7月13日WL(マンション内で禁止されている犬(シーズー)の飼育〔賃借人に対する飼育禁止請求が認められた〕)
- ・東京地判平成22年2月24日WL(一軒家の住宅の賃貸借における特約違反のフェネックギツネの飼育)

＜契約解除等を認めなかった事例＞

- ・東京北簡判昭62年9月22日判タ669号170頁(犬猫飼育禁止の特約に違反して犬を飼育していたが、犬の種類(ペキニーズという愛玩用の座敷犬)、犬の飼育状況(風呂には月一回入れ、食事、排泄物の処理についても訓練が行届いている)、犬の飼育による被害の状況(建物の損傷、鳴き声の被害等なく、臭いについては犬の飼育状態に照らし受忍し得るといえる)、犬飼育の必要性(犬は話相手ともいえる唯一の慰みとして特殊な感情をもっている)等を勘案し、信頼関係破壊に至っていないとした)
- ・東京地判平18年3月10日WL(犬猫等の動物飼育禁止特約に違反して犬(マルチーズ)を飼育していたが、飼育している犬が小型犬であり、また鳴き声等により他の居住者や近隣住民に迷惑や損害を与えたり、建物に損害を与えたりしたことを窺わせる証拠もないとした)
- ・東京地判平23年5月19日WL(集合賃貸住宅の一室の賃借人が隣家が飼育する犬の鳴き声による騒音のため生活環境に重大な瑕疵があるなどと主張して賃貸人に対し賃料減額を求めた事案において、犬の鳴き声は社会生活上受忍すべき限度を超えたとは言えないとした〔賃借人による賃貸人に対する債務不履行の主張〕)

vi) その他

その他、下記のような迷惑行為が認められる。^{※14}

＜契約解除を認めた事例＞

- ・東京地判平3年2月25日判時1403号39頁(駐車場用地である建物前面の空地部分を資材等を放置して使用するなどして美観を害するような行為)
- ・東京地判平6年3月16日判時1515号95頁・判タ877号218頁(長期無断不在(防犯等の観点から解除事由にあたるとされた)、ずさんな居室管理によるガス漏れ事故等)

イ) その他の留意事項

i) 共用部分での迷惑行為

居室内だけでなく、共用部分における迷惑行為も用法違反(他の賃借人の使用を妨げないようにする用法上の義務違反)になる。

＜契約解除を認めた事例＞

- ・大阪地判昭58年1月20日判時1081号99頁・判タ498号165頁（マンション建物の玄関付近や、モータープールにおける迷惑行為）

ii) 複合用途の場合

複合用途（居住用とカラオケ、バー等の事業用）の建物では、事業用の用途に伴う一定の行為（歌声等）については、ある程度は許容される方向で判断されている事例も見られ、住宅における平穏な居住が乱されることがないように、（防音措置を条件にする等）留意する必要がある。

＜契約解除を認めなかった事例＞

- ・東京地判昭47年12月5日判時709号56頁（住宅と飲食店（バー）用途の建物の賃貸借契約における歌声等の多少の騒音。防音装置をし騒音の規制には気を配っていること、賃貸の用途を考慮して多少の騒音は予測すべきことを理由とした。）

＜契約解除を認めた事例＞

- ・横浜地判平元年10月27日判タ721号189頁（店舗及び住宅に使用されているマンション内の店舗のカラオケ騒音。賃貸人等からの注意を無視し営業を続けたこと、音響機器の交換、防音設備の些細な改善等の僅かな騒音防止措置しかとらなかったことが認定され、あわせて、賃借人は、本件店舗が集合住宅であるマンションの一階部分にあることを知りながら賃借したのであるから、マンションの居住者に迷惑をかける使用をしてはならない義務があるとした）
- ・東京地判平3年2月25日判時1403号39頁（倉庫兼事務所用途と居住用用途の建物の賃貸借における駐車場用地である建物前面の空地部分を資材等を放置して使用するなどして美観を害するような行為。建物を倉庫兼事務所として賃貸していたのであるから、契約の性質上、建物の前面部分を商品置場として使用してもある程度やむを得ない点があるとしながら、資材等を放置して美観を損ねるような行為等を禁止する特約の意義等を認めた）

iii) 迷惑行為については、行為を行う者の習性等により、繰り返される場合があることにも注意が必要である。

- ・東京地判平成10年5月12日判時1664号75頁（賃借人が両隣りの部屋の住人らに対して音がうるさいなどと執拗に抗議を重ね隣室との間の壁を叩くなどの行為。前の賃貸住宅においても、同様の嫌がらせを行い、訴訟になっていた。）
- ・東京地判平13年5月10日WL（賃借人やその家族において尋常でない喧嘩口論、言動、足音等による騒音や振動を発生させる行為。原告・被告間で、騒音の行為について訴訟が提起され、今後そのようなことがないように注意する旨等の和解が成立したものの、再度、迷惑行為が発生）

ウ) 迷惑行為の認定の判断要素

迷惑行為による契約解除等の判断においては、主に、以下のような事由が考慮されているものと見受けられる。

○当事者間の経緯：賃貸人、賃借人の対応

- i) 賃貸人の注意・改善要求等を賃借人が聞き入れない等の場合は、信頼関係破壊が認定されやすい（東京北簡判昭43年8月26日判時538号572頁、東京地判昭54年10月3日判タ403号132頁、東京高判昭50年8月21日判時794号72頁・判タ333号204頁、東京高判昭61年10月28日判時1219号67頁、横浜地判平元年10月27日判タ721号189頁、東京地判平3年2月25日判時1403号39頁、東京地判平10年6月26日判タ1010号272頁等多数）。
- ii) 賃借人が改善措置等を講じている場合や、改善の見込みがある場合は、信頼関係破壊が否定される例がある。
 - ・ 東京地判昭47年12月5日判時709号56頁（飲食店（バー）における歌声等の騒音について、防音装置をし、騒音の規制には気を配っていることを考慮）
 - ・ 東京地判平成19年1月12日WL（共用廊下への大量の荷物の放置について、賃借人が早急に片づけることを約束していることや連帯保証人の協力を求めることにより解決は可能であるとした）
- iii) 賃貸人が注意、改善要求等をしていない場合は、信頼関係破壊が否定されることがあり（※13参照）、留意する必要がある。
- iv) 賃貸人が賃貸借契約の更新をしたことが、信頼関係が破綻状態にあるとは認めがたいとされる事由として認定される場合もあり、留意が必要である。
 - ・ 東京地判平成19年1月12日WL（荷物放置、奇声など）
 - ・ 東京地判平成22年8月6日WL（騒音）

○迷惑行為の影響

- i) 他の賃借人等からの苦情も有無も考慮される。
 - ・ 東京地判平成21年6月10日WL（被告賃借人が建物前の歩道にバイクを駐車していたことについて、近隣から苦情が出ているような事実も認められず、信頼関係破壊はないとした）
- ii) 他の入居者が迷惑行為を理由に退去した事態の場合は、信頼関係破壊等を理由に契約解除等が認められる場合が多い。
 - ・ 東京地判昭51年5月27日判時844号48頁（自動車を駐車し、資材を積み上げる等による通行妨害により他の複数世帯が退去）
 - ・ 東京地判昭54年10月3日判タ403号132頁（賃借人の他のアパート居住者に対する迷惑行為（放歌、暴言等）を理由に他の複数世帯が退去）
 - ・ 東京地判昭54年11月27日判時963号66頁・判タ416号162頁（言いがかり的な言動、盗聴防止策と称しラジオを一日中大音量でこれを鳴らしたことにより他の複数世帯が退去）

- ・東京地判平成10年 5月12日判時 1664号75頁（両隣りの部屋の住人らに対して音がうるさいなどと執拗に抗議を重ね隣室との間の壁を叩くなどの行為により他の複数世帯が退去）
- ・東京高判平12年 4月19日WL（アパートの周囲の土地に建築廃材を運び入れたり、物干し、植木、廃車、脚立、手動リフトを置くなど（(20年以上）〔筆者注:退去した世帯数は裁判記録上不明〕）
- ・東京地判平成19年 3月 7日WL（賃借人の騒音や暴言等の迷惑行為により他の入居者数名が退去）

ただし、他の入居者が退去した事態でも、契約解除等を認めなかった事例もある。

- ・東京地判平成22年 8月 6日WL（賃借人の騒音行為について、その頻度については必ずしも判然としないこと、賃貸人が当該賃借人との契約更新に応じていること等から、信頼関係が未だ破壊されたとまでは認めがたいとした）

iii) また、他の居住者等（賃貸人を含む）の発病等の事態の場合は、信頼関係破壊等を理由に契約解除等が認められる場合が見られる。

- ・東京北簡判昭43年 8月26日判時538号572頁（徹夜マージャンによる騒音による賃貸人の妻の不眠・心気亢進・息切れ等の症状のため病院に通院）

iv) ただし、必ずしも他の居住者等が実際に迷惑を受けている事実が認定されていなくても契約解除等が認められる場合もあり、以下のようにペット禁止特約に反してペットを飼育していた場合には特約違反を理由に契約解除が認められる例が見られる。

- ・東京地判昭59年10月 4日判時1153号176頁（居住目的で賃借した部屋を犬・猫の飼育や飼料・器具等の保管場所として利用したとして契約解除が認められた事例。犬・猫等の飼育禁止の特約に違反による背信行為とした）
- ・東京地判平 7年 7月12日判時 1577号97頁（犬猫等の動物等飼育禁止特約に反して犬（ヨークシャーテリア）を飼育していたことを理由に契約解除が認められた事例。犬を飼育することで賃貸住宅に損害を与えるおそれや、他の居住者に対し迷惑又は損害を与えるおそれも否定できないとして、賃借人が飼育の仕方に意を払っているとしても、特約違反による契約解除が認められた）
- ・東京地判平成22年 2月24日WL（一軒家の住宅の賃貸借における小型動物（フェネックギツネ）の飼育。特約違反を理由に信頼関係破壊を認定した）

○特約

- i) 特約違反による債務不履行が認定され、迷惑行為の程度等により、信頼関係破壊による契約解除事由になるか否かが判断される場合が通常であるが、特約違反ということで契約解除が認められている事例もある（上記の「迷惑行為の影響」iv) 参照）。
- ii) また、特約の有無にかかわらず、賃借人は他の賃借人など近隣の迷惑となる行為をしてはならない義務を賃貸人に対し負っており、近隣の迷惑となる行為の程度が著しい場合は、信頼関係破壊が認定される（東京高判昭61年10月28日判時1219号67頁）。
- iii) なお、特約の効果については、例えば、動物飼育禁止の特約は、入居者である賃借人

の契約上の義務を定めたもので、賃貸人の債務、すなわち、賃貸人が賃借人に対し他の賃借人にペットの飼育をさせないことまでを定めたものではないとした事例がある（東京地判平17年12月21日WL、東京地判平19年1月30日WL）。

(2) 迷惑行為の効果

i) 賃貸人からの請求

ア) 債務不履行による契約解除

すでに述べてきたとおりである。

イ) 損害賠償請求

迷惑行為が原因で他の賃借人が退去したり、空室が生じたりした場合に、賃料収入減収分等の損害賠償請求がされる場合もある。

＜賃料収入減少による損害賠償請求が認められた事例＞

・東京地判昭54年10月3日判タ403号132頁(既契約の契約期間の残期間から算定した一定額)

＜賃料収入減少による損害賠償請求が認められなかった事例＞

・東京地判平成23年1月31日WL（空室となった別の居室の入居者から苦情が寄せられたと認めるに足りる証拠はないことを認定）

（※退去により空室が出たが、損害賠償請求していない事例もある（東京地判昭51年5月27日判時844号48頁、東京地判昭54年11月27日判時963号66頁・判タ416号162頁、東京地判平成10年5月12日判時1664号75頁、東京地判平成19年3月7日WL、東京地判平成22年11月19日WL））

ウ) 行為禁止等の請求

＜請求が認められた事例＞

・東京地判平成21年7月13日WL（マンション内で禁止されている犬の飼育をしている賃借人に対する飼育禁止請求を認容した事例）

ii) その他

ア) 他の賃借人から賃貸人への損害賠償請求等

集合賃貸住宅においては、賃貸人は、賃借人に対し、静穏に居住させる義務を負っている^{*11}から、迷惑行為を行う賃借人について改善措置等を要求せず放置したような場合には、他の賃借人からの賃貸人に対する損害賠償請求が認められた例もある。

＜請求が認められた事例＞

- ・大阪地判平元年4月13日判タ704号227頁（原告賃借人の真上の室に音に過敏で粗暴な性格から近隣居住者に怒鳴り込んだり、暴力を振うなどの生活妨害行為を繰り返している者がいるのに、被告賃貸人が、賃貸借契約を解除のうえ当該者に明渡を求めるような行為に出なかったことは債務不履行に当たるとして、賃貸人に対し、賃借人が被った財産上の損害（住居としての使用が阻害された割合を家賃額で勘案して算定）及び精神的損害（迷惑行為による精神的苦痛を受け他に住居を求めることになった精神的苦痛に対する慰謝料）の賠償責任を認めた事例）

＜請求が認められなかった事例＞

- ・東京地判平17年12月21日WL（集合住宅の賃貸借契約に動物飼育制限条項がある場合においても、賃貸人が賃借人に対し他の入居者にペットの飼育をさせない義務があったとはいえないとした事例。賃貸借契約の動物飼育禁止条項は、賃借人がペットの飼育を禁止することを定めたものであって、賃貸人の債務、すなわち、賃貸人が賃借人に対し他の賃借人にペットの飼育をさせないことまでを定めたものではないとした。）
（同旨：東京地判平19年1月30日WL）
- ・東京地判平成22年1月20日WL（隣人からの騒音による睡眠妨害を受けたという賃借人による賃貸人に対する債務不履行の主張を認めなかった事例。隣人同士が相互に受忍すべき範囲を超えた騒音が存在したことを認めるに足りる証拠はないとした。）
- ・東京地判平23年5月19日WL（隣家が飼育する犬の鳴き声による騒音のため生活環境に重大な瑕疵があるなどと主張して賃借人が賃貸人に対し賃料減額を求めた事案。犬の鳴き声は社会生活上受忍すべき限度を超えたとは言えないとした。）

イ）居住者間での不法行為による損害賠償請求

特に集合賃貸住宅において、居住者（賃貸人も含む）の間で、迷惑行為を行った居住者に対して、他の居住者から不法行為による損害賠償請求がされる場合も見受けられる^{※15、※16}。

＜請求が認められた事例＞

- ・京都地判平3年1月24日判時1403号91頁・判タ769号197頁（賃貸住宅の中庭で飼育している犬の鳴き声による騒音、糞の放置による悪臭・蠅の発生を理由に、犬の飼い主（賃貸人）に対する賃借人による損害賠償請求（慰謝料）が認められた事例）
- ・東京地判平19年4月18日WL（一年以上にわたり、床を叩くなどして騒音を立て、インターホンを鳴らす、無言電話や嫌がらせ電話を多数回かける等して、嫌がらせ行為を継続したとして、不法行為に基づいて損害賠償を求めた事案において、治療費、転居費用、慰謝料、弁護士費用が認められた事例）
- ・東京地判平成21年10月29日判時2057号114頁（友人と深夜に発する放歌等の騒音を理由とする精神的損害（慰謝料）及び転居費用について損害賠償が認められた事例。適応障害等の症状の因果関係については否定された）
（なお、本事例では、親の監督義務違反による損害賠償請求もされたが、18歳ないし19

歳の一人暮らしを開始した大学生であったこと等を理由に、当該請求は棄却された。）

おわりに

以上、迷惑行為の種類、判断要素等に考察してきたところであるが、既述のように、迷惑行為の態様については、個別の事案において異なり、それぞれの個別の事情も勘案して、判断、対処すべきものである。

騒音をはじめとする迷惑行為に対する受け止め方は、各人の感覚ないし感受性に大きく依存し、日頃の人間関係に左右されたりするところもある。居住者間の感情のこじれや行き違い、迷惑行為を行う者の性格等により、迷惑行為がエスカレートし、執拗で悪質なものとなる場合もある。

上記で見てきたように、迷惑行為を放置することにより、賃貸住宅の居住者の生活の平穏が乱されるばかりか、迷惑行為を原因として他の入居者が退去するケースや、更には、迷惑行為を行う賃借人について改善措置等を要求せず放置した賃貸人の責任が他の入居者から問われるリスクもあることに留意し、適宜適切な対応（話し合い、注意、改善要求、更新拒絶、契約解除等）を、賃貸住宅管理を行うに際して十分留意する必要がある。

（注）

- 1 不動産適正取引推進機構による平成22年度の賃貸住宅管理会社への調査（<http://www.retio.or.jp/research/pdf/kanri.pdf>）。賃貸住宅管理上のトラブルのうち、人的なトラブルとして最も多かった事項は「騒音」で、次いで「ゴミ出し」「違法駐輪・駐車」であった。他には「共用部分への物置きなどの不正使用」「他居住者のペット飼育」などもあった。
- 2 店舗等の事業用の賃貸借においても騒音、悪臭等の迷惑行為が問題となるが、本稿では考察の対象としていない。裁判例としては、最判昭50年2月20日民集29巻2号99頁（ショッピングセンターの一区画の賃借人の他の賃借人との争い、暴言、暴行等について、粗暴な言動等があった場合の無催告解除特約の有効性を認めた上で、信頼関係破壊による契約解除を認めた）のほか、升田純「建物賃貸借と近隣迷惑行為をめぐる裁判例の概観（上・中・下）」ジュリスト1012～1014号、同『平成時代における借地・借家の判例と実務』（大成出版社 2011）464頁以下が参考となる。
- 3 同条及び同法400条との関係については、星野英一『借地・借家法』（有斐閣 1967）166頁、藤井俊二「用法違反」（『現代借地借家法講座 第2巻 借家法』（日本評論社 1986）227頁以下を参照されたい。
- 4 国土交通省作成の「住宅住宅標準契約書」（http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html）においては、迷惑行為に関連するものとして、賃貸住宅における禁止行為として「大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと」「猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること」、「本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること」を規定し、賃貸人の承諾を要する行為として「観賞用の小鳥、魚等…以外の犬、猫等…を飼育すること」などを規定している。
- 5 賃貸住宅における用法違反としては、迷惑行為のほかに、使用目的違反、乱暴使用、借家人の過失による火災、無断増改築、敷地利用に際しての用法違反があげられる（藤井俊二・前掲（注3）参照）。
- 6 契約解除の理論構成については、藤井俊二・前掲（注3）229頁、『新版 注釈民法（15）債権（6）増補版』（有斐閣 1996）295頁以下〔石外克喜執筆〕参照。
- 7 内田貴『民法Ⅱ債権各論[第3版]』（東京大学出版会 2011）243頁。
- 8 升田純「用法違反を理由とする借家契約の解除」（『新 | 借地借家法講座・第3巻 借家編』（日本評論社 1999）194頁。

- 9 信頼関係破壊理論に関する最近の動向については、吉政知広「信頼関係破壊法理の機能と展望」(松尾弘・山野目章夫編『不動産賃貸借の課題と展望』(商事法務 2012) 139頁以下)が簡潔に記されている。
- 10 本稿では考察の対象としていないが、例えば東京地判昭54年8月30日判タ400号174頁(アパートの部屋の賃借人がベランダで犬二匹を飼育し付近居住者に被害を及ぼし、賃貸人の再三にわたる飼育中止の申入れに応ずる態度を示さなかったなどの事情があるときは、賃貸借契約の更新拒絶につき正当事由があるとされた)、東京高判昭55年8月4日判タ426号115頁(賃借人が賃借する部屋で犬を飼育してはならない旨の条項は借家法六条、民法九〇条に違反するものではないとし、ベランダで犬二匹を飼育することによって部屋付近の居住者に犬の糞尿とか吠声等による被害を発生させたことを理由に更新拒絶を認めた)、東京高判昭57年1月28日判時 1037号114頁・判タ 470号132頁(賃貸人が賃借人の迷惑行為(玄関付近から外へ向けて立小便をする、時折りマイクを使用してカラオケで歌っている等)を更新拒絶の正当事由の事由として挙げたが、認められなかった)がある。
- 11 星野・前掲(注3) 614頁。
- 12 星野・前掲(注3) 613頁、藤井・前掲(注3) 244頁、升田・前掲(注2)、升田・前掲(注8) 191頁以下、伊藤秀郎「賃貸借契約の解除」(『現代契約法体系 第3巻 不動産の賃貸借・売買契約』(有斐閣 1985) 122頁以下) 参照。本稿はこれらの論考を参考にしつつ、その後の裁判例も加え、考察をしたものである。
- 13 事業用途の賃貸借契約の事例であるが、賃貸人から建物(工場)を賃借していた賃借人の言動や暴行につき、賃貸人より賃借人への警告等がなかったことから、信頼関係を破壊する背信行為があったとまでは認められないとした事例(東京高判平12年8月31日WL)もあり、留意する必要がある。
- 14 他に類似する行為として、(賃貸ビルや区分所有マンションなどであるが)暴力団事務所、宗教団体教団施設としての使用の事例も見られる。
- 15 賃貸住宅の居住者間のものでなく、賃貸住宅の賃借人による行為により、近隣住民から当該行為者に不法行為に基づく損害賠償請求等がされる場合もあるが、本稿では考察の対象としていない。
- 16 同様に、居住者間のものではないが、被告ら夫婦の飼育していた犬の咬傷事故を原因として、原告賃貸人の賃貸物件の賃借人が退去することとなったため、得べかりし賃料収入を喪失したなどとして、原告が、被告ら夫婦及び同夫婦に住居を使用させていた被告会社に対し損害賠償を求めた事案(東京地判平成25年5月14日WL)のようなものもある。