〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第336回）検討報告〉
賃借人の迷惑行為により賃貸借契約を解除した賃貸人による使用料相当損害金・逸失利益等の請求が認められた事例

〈建物明渡等請求事件〉

◎東京地裁 令和4年4月28日判決

令和3年（ワ）第20564号

ウエストロー・ジャパン（2022WLJPCA04288012）

調査研究部
（石原 賢太郎）

はじめに

第336回の委員会では、賃貸マンションの賃貸人が、建物の賃借人及びその同居人に対し、騒音の発生等により契約を解除したとして、建物明渡しとともに、使用料相当損害金・逸失利益等の支払を求め、その請求が認められた事例（東京地裁 令和4年4月28日判決）を取り上げた。

〈事案の概要〉

本件は、賃貸マンションの賃貸人が、建物の賃借人及びその同居人に対し、騒音の発生等により契約を解除したとして、建物明渡しとともに、使用料相当損害金・逸失利益等の支払を求めた事案である。

なお、本訴提起後、賃借人らが退去したため、建物明渡し請求は取り下げられた。

裁判所は、賃借人らが騒音を発生させる迷惑行為を行ったことを認め、これは、賃借人との関係では、賃貸借契約及び管理規約の条項に違反する「共同生活の秩序を乱す行為」、「騒音により近隣に迷惑を及ぼす行為」に当たり、退去に係る話し合いにおける同居人らの言動は、賃貸借契約条項に違反する「自ら又は第三者を利用して相手方に対する脅迫的な

言動を用いる行為」、「偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害する行為」に当たると認められるとして、賃貸人の請求のほとんどを認容した。

委員会では、騒音等迷惑行為について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（100頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産業者、免許行政庁等で構成）では、本事例も踏まえ、実務上どの様な対応がなされているか等について報告がなされたので、その一部を紹介する。

〈ワーキング意見〉

○売買を含め、騒音発生等の迷惑行為に関し、何らかの苦情が寄せられたケースについてWGメンバーからは、以下のような話が聞かれた。

- ・ホースで水を撒くなどの隣人迷惑行為により、契約解除に応じた例や上告後和解した例があった。
- ・ピンポンダッシュや玄関に醤油を撒くなどのいたずら不告知により、代金減額、賠償

- 訴訟をされた。
- ・買主の幼児が音を出し、下階より天井を突かれ、ドアチャイムを鳴らされのぞいたところ、下階の住人がいた。個人に再販するのは難しく、事情を説明し宅建業者に購入してもらった。
 - ・音に敏感な居住者が、上下左右の住人に文句を言い、警察を呼ぶなどの行為を続け、隣接居住者全員が退去した例がある。一方、管理熱心な貸主が、借主に様々な注文を付け、全く忠告を聞かない為、管理契約を解除、借主の転居を手伝ったケースがある。
 - ・その他、分譲賃貸の隣室代理人弁護士からの生活音通知、壁を叩く・大声を出す・奇声を上げる幼児、夜中に大音量で歌謡曲を聞く行為、受託物件大規模修繕工事騒音による入居者からの少額訴訟やテナントクレームなどの例があった。最近では、生活音やペット関連が多く、楽器・歌・ステレオの音は少ない気がするとの声も聞かれた。
- 迷惑行為を行う居住者に対応したケース、媒介・販売時の調査の留意点について
- ・分譲マンションの対応は、管理人が被害者に聴取して、一般的な注意喚起文書を掲示板に掲示。注意喚起文書を特定せず全戸に投函することもある。注意する場合は管理組合を通じて注意してもらう。
 - ・あまりにもひどい場合には弁護士、警察に相談。法的手段や逮捕・拘束をしてもらったことがある。
 - ・騒音等の原因が、分譲時の施工が原因ではないかと追及され、一定の対応をしたことがある。
 - ・所有者の告知、物件状況等報告書の記入や売主聴取は重要との声が多かった。悪いことを隠し契約してもいつか分かれると徹底するしかない。全て話して下さいとお願いしている。住めば分かることもあろう。
 - ・上階の生活音について管理会社へ問い合わせたところ、売主からも管理組合宛苦情があったことが判明。このようなこともあるので、具体例を示し、告知書はありのまま書いてもらうよう指導している。
 - ・管理組合は、売主と行けば話してくれるが、媒介業者だけで直接行ってもあまり話してくれない。
 - ・騒音、振動、異臭、生活騒音は、どれだけ客観化できるか、受忍限度に対し常軌を逸しているか認められるような証拠化ができるかにもよる。例えば、何月何日にどのようなことがあったなど、事実を積み重ね、弁護士を使うのか、出るのか決めてもよい。
 - ・上下階の騒音の被害者と主張する方が、実はクレーマーであった例もある。
 - ・宅建業者は、売主より告知書でどれだけ聞き出せるか、その情報をどれだけ拾い、買主に説明して社内記録に残すことも必要かもしれない。
 - ・本件は占有移転禁止仮処分決定を受け、執行しているが、明渡断行の仮処分を使うこともある。
- 国土交通省担当者の意見等
- ・騒音や迷惑行為について、重説で聞いていないなどの相談は多い。
 - ・賃借の媒介をした賃借人がゴミ屋敷にした、購入物件の賃借人等に嫌がらせをする法人などの例はある。
 - ・事情聴取や指導をすることはあるが、実際に処分するかどうかは、宅建業者の相手方への対応の状況を含め、総合的に判断して決定することになる。
- ## 1. 委員会資料
- <当事者>
- [原告]
- X：個人 賃貸人（不動産事業者）

[被告]

Y 1：個人（賃借人）

Y 2：個人（同居人）

(関係者)

A：個人（Y 1 の知人）

B：個人（建物管理会社の担当者）

C：個人（Y 1 の仲介業者の担当者）

<判決の内容>

[主文]

1. 被告らは、原告に対し、連帯して、421万1690円及びうち75万4723円に対する令和3年9月6日から支払済みまで年3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10分し、その3を原告の負担とし、その余は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。

[請求]

Y 1 及び Y 2 は、X に対し、連帯して、599万1530円及びうち253万4563円に対する令和3年9月6日から支払済みまで年3分の割合による金員を支払え。

[裁判所の判断]

1. 当裁判所は、Y 1 らによる騒音の発生等の債務不履行ないし不法行為が認められ、本件賃貸借契約の解除による使用料相当損害金及びY 1 らの行為による損害の発生がXの主張の一部につき認められるから、Xの請求は主文掲記の限度で理由があるものとして認容すべきものであり、その余の請求は棄却すべきものと判断する。その理由の詳細は以下のとおりである。
2. Y 1 らの債務不履行ないし不法行為について
 - (1) 階下への騒音等の迷惑行為
証拠及び弁論の全趣旨によれば、①令和2

年6月26日から本件共同住宅の2階居室に居住していた本件階下居住者は、就寝中の午前1時頃から3時頃までにかけて、階上から足音や物を引きずるような音が聞こえるなどして睡眠が妨げられていたところ、同年8月8日の深夜から同月9日にかけては複数の人の出入りがあり一晩中騒音が続いたため殆ど眠れなかったこと、②Xは、同日頃、本件階下居住者からの苦情を受けてY 1 に対し口頭で注意を促したこと、③その後も2階居室の階上からの騒音は止まず、同月29日から同月30日にかけても同様に、一晩中眠れないような騒音があったこと、④Xは、本件階下居住者からの再度の苦情を受けて事実関係を確認した結果、同月29日午後10時から同月30日午前2時にかけて荷物の搬入及び人の出入りがあったことが判明したため、Y 1 に対し、同年9月2日付け通知書（本件通知書）をもって、これらの騒音を立てる行為が契約違反に該当する旨の警告をするとともに、本件通知書に異議がない場合には送付した同通知書のうち1部に署名をして返送するように求めたところ、Y 1 は同月22日付けでこれに署名の上返送したこと、⑤この頃よりY 1 に同居人がいることがわかれたため、Xは、本件通知書において、同居人についてはXの承諾を得た上管理費を加算すべき旨の契約条項があることを指摘したところ、同年11月9日をもって、XとY 1 らとの間で本件同意書を取り交わし、Y 2 が同居人として認められることとなったが、本件同意書にも夜間の時間帯は十分に注意を払うべきことが記載されていたこと、⑥しかし、その後も2階居室の階上からの騒音は止まず、本件階下居住者は令和3年3月に2階居室を退去するに至ったこと、⑦Xは、本件階下居住者が退去した後も、同様

の苦情が生じることを避けるため、2階居室に新たな入居者を入れることができず、2階居室は空室のままとなっていたことが認められる。

これらによれば、Y1らが本件建物において騒音を発生させる迷惑行為を行ったことが認められ、これは、Y1との関係では、本件賃貸借契約における契約条項及び管理規約の条項に違反する「共同生活の秩序を乱す行為」、「騒音により近隣に迷惑を及ぼす行為」に当たるから債務不履行を構成し、Y2との関係では不法行為の成立が認められる。

この点、Y1らは、苦情のあった騒音は本件建物からのものと断定することができない旨主張するが、上記認定のとおり、本件建物の階下である2階居室に居住していた本件階下居住者が階上から足音や物を引きずるような音が聞こえたとしていることや、これらの騒音が一晩中続いた後にXが事実関係を確認したところ本件建物への荷物の搬入や人の出入りがあったことが確認され、Y1もそのような確認に異議を述べることなく本件通知書に署名の上返送していること、また、2階居室の階上からの騒音が本件建物以外から生じたといえるような事情もうかがわれないことに照らせば、2階居室の階上からの騒音は、本件建物において生じたものであると認めるのが相当である。したがって、Y1らの上記主張は採用することができない。

(2) Xへの脅迫的言動

令和3年2月11日の話合い（本件話合い）におけるY2らの発言内容（Y1らの知人等によるものを含む。以下同じ。）及び同月18日にY1らがXに送信したLINEのメッセージの内容は、争点と当事者の主張のとおり認められる。これらは、本来、Y1

らによる騒音を防止するための改善措置を求めるための本件話合いの席で、逆に、Y2らが、Xに対し、Y1らが本件建物に住めない状況になった、Y1が休業するに至ったなどとしてXにその責任を取るようになり、本件建物へ入居する際にかかった費用、本件建物から他所へ転居するための費用、Y1の休業補償や慰謝料等の支払を求めた上、後にLINEのメッセージで450万円という請求金額を提示しているものであって、Xが支払義務を負わないことが明らかなものについてあえて高額な請求をしているものである。そして、本件話合いの席におけるY2らの発言内容に加え、Y2らが上記請求に係る金額提示の期限とした同月20日までにXがY1に連絡することを禁じ、これに違反した場合には違約金として賃料6か月分（106万円余）を支払う旨の誓約書を作成させていることにも鑑みると、Xは、Y2らの言動によって、かかる理不尽な内容の書面を作成するほどに困惑した状態に陥っていたものといえることができる。

これらによれば、本件話合いにおけるY2らの言動や、LINEのメッセージの送信行為は、本件賃貸借契約における契約条項に違反する「自ら又は第三者を利用して相手方に対する脅迫的な言動を用いる行為」、「偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害する行為」に当たるから、Y1との関係では債務不履行を構成し、Y2との関係では不法行為の成立が認められる。

この点、Y2らは、本件話合いにおいて管理人と称するBが粗暴な言動をしたことによりXへの脅迫的言動のような発言等に至ったものである旨主張する。しかし、Bは本件話合いの冒頭に参加したものの、10分ほどで退席し、その後はXが1人でY2

ら及びその知人等と対峙していたものであって、X自身の言動は穏当なものであったと認められるから、Y 2らがXへの脅迫的言動のような発言等を行う理由はなかったものというべきである。したがって、Y 1らの上記主張は上記認定判断を左右するものとはいえない。

3. Xに生じた損害について

(1) 使用料相当損害金

上記2によれば、Y 1には同(1)及び(2)の債務不履行が認められ、これによりXとの信頼関係が破壊されたものといえるから、その余の点について判断するまでもなく、令和3年5月29日にされた解除の意思表示により、本件賃貸借契約は同日をもって終了したものと認められる。そして、Y 1らは、同年11月30日の本件明渡しまで本件建物を占有していたのであるから、Y 1は、本件賃貸借契約の契約条項8条に基づき、同年5月30日から同年11月30日まで賃料等2か月分に相当する1か月当たり35万6000円の使用料相当損害金（合計215万8967円）を支払う義務を負う。また、Y 2についても、所有権侵害の不法行為に基づき、同額の使用料相当損害金の支払義務を負うと解するのが相当である。

(2) 逸失利益（2階居室の賃料等）

上記2(1)に認定した事実及び弁論の全趣旨によれば、Xは、本件階下居住者から、本件建物における騒音を理由に、令和3年1月分から3月分までの賃料等を受領することができず、本件階下居住者が同年3月をもって2階居室を退去した後も、同様の苦情が発生することをおそれて同室を賃貸することができなかったことが認められる。したがって、令和3年1月1日から本件明渡しされた同年11月30日まで、2階居室の賃料等に相当する1か月当たり11万8000

円の損害（合計129万8000円）が認められ、Y 1は債務不履行、Y 2は不法行為に基づく損害賠償として、同損害を賠償する義務を負う。

(3) その他の損害(治療費等及び通院慰謝料、防犯カメラ設置料、弁護士費用)

ア治療費等及び通院慰謝料については、クリニックの診断書によれば、Xが令和3年2月16日に僧帽弁逆流症、肺動脈弁逆流症と診断された事実は認められるものの、Xが上記疾病に罹患した原因は明らかではなく、また、上記診断書によれば、Xが上記疾病によりクリニックを受診したのは同月9日であって、脅迫的言動があった日である同月11日よりも前であることをも考慮すると、Xの上記疾病がY 1らの債務不履行ないし不法行為により生じたものと直ちに認めることはできない。

イ他方、防犯カメラ等設置料については、迷惑行為についてXが事実関係を把握するために設置する必要があったと認められ、証拠によれば、その購入、設置に係る費用は37万4723円であったと認められる。

ウまた、Xは、本件訴訟の提起をするに際し、その訴訟行為を弁護士に委任したことが認められ（弁論の全趣旨）、上記(1)、(2)及び上記イにおいて認められた損害額を前提とすると、Y 1らの債務不履行ないし不法行為と相当因果関係のある弁護士費用の額は38万円とするのが相当である。

エしたがって、Y 1は債務不履行、Y 2は不法行為に基づく損害賠償として、75万4723円（上記イ及びウの合計額）及びこれに対する遅延損害金の支払義務を負う。

4. 結論

よって、Xの請求は主文掲記の限度で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することとして、主

文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○迷惑行為による契約解除・明渡し、損害賠償請求への影響等について

- ・ある1つの迷惑行為だけでは信頼関係が破壊されたと言えない場合でも、本事例のように交渉過程において脅迫的言動をしたり、それ以外の迷惑行為もあわせて信頼関係が破壊されるに至ったと認められることもある。
- ・本事例では、賃借人に対しては債務不履行、同居人に対しては不法行為による責任を認めている。契約上の債務不履行の方が不法行為よりも認められやすいことはあろうが、本事例における賃借人の行為は不法行為にあたるものと十分考えられるのではなかろうか。

○迷惑行為に対する対応策等について

- ・どの程度で騒音と思うかは人により違い、常に立証の問題もある。
- ・迷惑行為があった場合、回数を記録する、録音しておくなどはあろう。例えば、防犯カメラ等で、自宅の様子をモニターで記録するという事も考えられるであろう。
- ・建物の構造等によっても遮音性に大きな違いはあるため、それによって受忍限度も変わってくることは考えられるのではない。

○宅建業者の告知について

- ・媒介業者が貸主等から、もしくは貸主が入居者等から、迷惑行為を受けたことを聞かされたときに、それがすでに解決したものでなければ、告知しないで良いとする根拠は考えにくい。
- ・騒音にも色々な種類のものがあるが、解決しておらず生活に影響が及びそうなものであれば、どのような状況であるかを告げる

べきだろう。

- ・媒介業者としては、貸主から告知書等を徴求し、そこにトラブルやクレームを記載してもらい、それを賃借人に伝える形が、取組みやすいと思われる。例えば、「このようなことがあったので注意をしています」など事実を具体的に記載した方がわかりやすいだろう。
 - ・但し、賃貸借契約において借主の禁止事項とされていないことについては、借主に申入れるのが難しいものもあるかもしれない。
- ### ○「誓約書」、「確認書」などの効力について
- ・借主が賃料を滞納した際に、「また滞納した場合には直ちに退去する」といった内容の誓約書等を貸主に差入れてしまうこともあるとのことだが、それは、滞納という事実があったことを示す書面としての意味はあろうが、契約解除には信頼関係が破壊されたことが必要になるのに変わりはなく、この書面にしたがって当然退去しなければならないということにはならない。これは、例えば「賃料を滞納した場合、直ちに契約は解除される」旨を賃貸借契約に定めても効力がないのと同じこと。
 - ・一方で、滞納が長期化したとか、頻繁に発生したといったような信頼関係が破壊されたと言える事情があるのであれば、このような書面がなくとも信頼関係の破壊による契約解除が認められることになろう。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

I. 参考法令等

1 民法

第541条 (催告による解除)

当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

第709条（不法行為による損害賠償）

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

II. 参考裁判例

《下級審裁判例》

1. R元.6.27 東京地裁 ウエストロー・ジャパン【請求が棄却された事例】

○建物の賃貸人が賃借人に対し、正当事由ある解約申入れ又は解除の意思表示を行い、明渡猶予期間又は催告期間も経過したとして、契約の終了に基づき、貸室の明渡しを求めるとともに、賃料の倍額に相当する遅延損害金等を求めた事案において、賃借人はプリンター等を撤去したもので、貸室においてピアノを弾き、又は一晩中音楽を流した事実があったのだとしても、賃貸人及び管理会社は賃借人に対し、騒音に関する苦情がある旨を伝えて改善を求めるなどの措置を執っておらず、当該事実を解約申入れにおける正当事由の基礎事情とすることは相当ではないとして、請求が棄却された事例。

2. R2.7.30 東京地裁 ウエストロー・ジャパン【損害金請求が棄却された事例】

○建物の賃貸人が賃借人に対し、契約違反行為により信頼関係が破壊されたため、契約を解除したとして、賃貸借契約に基づき、

使用損害金、原状回復費用等の支払を求めた事案において、ツイッターによる書込みや動画を撮影した行為は、隣人に対する迷惑行為に当たると評価し得るものの、信頼関係を破壊したと評価できるものとはまではいえないとしたが、賃借人が退去したため、原状回復費用の一部を認容し、約定損害金等の請求は棄却され事例。

3. R3.5.21 東京地裁 ウエストロー・ジャパン【解除が棄却された事例】

○建物の賃貸人が賃借人に対し、建物内で騒音及び振動を発生させたこと等を理由として、賃貸借契約を解除したとして、建物の明渡しと賃料相当損害金の支払を求めた事案において、賃借人は騒音等を発生させていることを否定している上、本件建物においていかなる態様の騒音及び振動が発生しているかについて、録音や計測による客観的な立証すらされておらず、賃貸人の主張を認めるに足りる的確な証拠はないから、これを理由として本件解除が有効であるということはできないとして、請求が棄却された事例。

4. R3.6.30 東京地裁 ウエストロー・ジャパン【迷惑行為による明渡しを認めた事例】

○サブリース業を営みオーナーと居室4室の満室保証契約を結んでいる賃貸人が、賃借人に対し、賃貸借契約の約款の規定に基づく解除による賃貸借契約終了に基づき、居室の明渡しを求めた事案において、何ら合理的な理由がないにもかかわらず、夜中や明け方に他の居室を訪問し、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に及んだものであり、「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ある

明らかな場合」といえる、本件建物の賃借人以外の全住人が退去したから、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、賃貸借契約の約款の解除事由があるものと認められるとして、居室明渡しを認めた事例。

5. R3.12.14東京地裁 ウエストロー・ジャパン【迷惑行為は認めなかった事例】

○築50年以上の2階建4室の木造アパートの賃貸人が、2階に居住している賃借人に対し、建物の明渡しを求めた事案において、他の賃借人とのトラブルが存在したこと自体は認められるものの、証人は伝聞として証言しているにすぎず、賃借人が主体となって他の賃借人とのトラブルを引き起こしたという事実は認めるに足りない。賃貸人が賃借人の不利益を一定程度補うに足りる立退料（賃料と共益費の6か月分27万円）を支払うことによって補完することが可能であり、これにより、解約の申入れに正当事由が認められるとして、建物明渡しは認められた事例。

6. R4.4.26東京地裁 ウエストロー・ジャパン【請求が棄却された事例】

○マンション1室の所有者が、隣室居住者が原告居室の賃借人を威嚇して退去に追い込んだ上、その後の入居検討者を威嚇して賃借の申込みを断念させ、これらの行為によって損害を生じさせたとして、所有権侵害の不法行為に基づく損害金等の支払を求めた事案において、隣室居住者に対して何らかのクレームを申し入れたことがあったとしても、それが単なる生活音に対し、社会的相当性を逸脱するような態様等により行われたと認めることはできない、入居を断念させることを殊更意図して、あるいは、

入居を断念することが予見可能であったにもかかわらず、そのような発言を行ったとは認め難いなどとして、棄却された事例。

7. R4.8.19東京地裁 ウエストロー・ジャパン【迷惑行為が認められた事例】

○賃貸人が賃借人に対し、賃貸借契約終了に基づいて、居室の明渡し、明渡済みまでの損害金、賃借人の迷惑行為によりビル入居者が退去した逸失賃料相当額等の支払を求めた事案において、賃借人が投函した書面は、些細な生活音について逐一日時を特定して記載した上、匿名で作成されており、これを受け取った入居者において恐怖を感じるに十分なものであり、また賃借人は、隣室入居者に対して壁を叩くなどの威嚇行為を行った。賃借人が行った上記迷惑行為は、居室等において粗野、粗暴の行為をして、近隣者及び他の入居者等に不快感・不安感を与えるものであって、賃貸借契約は、本件通知により令和3年10月31日までに解除されたものと認められ、信頼関係が破壊されているということはできない旨の主張は採用できないとして、居室の明渡し、賃料の倍額の約定損害金支払、逸失賃料相当額損害金等の支払が認められた事例。

Ⅲ. 参考資料

1. 貸室賃貸借契約書（抜粋）

（賃貸借の目的）

第1条 乙は、本物件を現状のまま標記の用途に使用し、他の用途に使用してはならないものとする。

2. 賃貸借物件に入居する者は標記の人数とし、入居者を変更しようとするときは、甲の承諾を得なければならない。

（使用損害金）

第8条 乙は甲に対して、本契約が解約又は終了したにもかかわらず、乙が本物件を甲に明渡さなかった場合において、解約日または本契約の終了日の翌日から明渡しに至るまで、使用損害金として、1ヶ月につき標記の賃料および共益費等の合計額の2ヶ月分相当額を支払うものとする。

(禁止事項1)

第12条 乙は、その理由の如何にかかわらず、次の行為をしてはならない。

- (5) 本物件に損害をおよぼす恐れのある一切の行為

(反社会勢力の排除)

第19条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - ア. 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ. 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(契約の解除権)

第21条 甲は、乙が次の各号のいずれか一つにでも該当するときは、乙に対して何らの催告を要しないで直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 賃料等の支払いを2回以上延滞した時
- (2) 共同生活の秩序を乱すと認められるとき
- (4) その他本物件の各条項および管理規則に違反した時
- (5) 第19条の確約に反する事実が判明した時

2. 管理規約 (抜粋)

賃貸借契約書に基づき、入居者の皆様の安

全且つ快適な生活を営んでいただくために本規則を定めております。

下記事項も必ず遵守をお願い致します。

- 9 楽器演奏、音響機器、高歌放吟等の騒音により、近隣に迷惑をおよぼさないこと
- 11 麻雀、宴会等近隣に迷惑・不快の念を抱かせる行為、その他共同生活のマナーに反する行為はしないこと

おわりに

委員会における指摘事項にもある通り、ある1つの迷惑行為だけでは信頼関係が破壊されたと言えない場合でも、本事例のように交渉過程において脅迫的言動があり、それ以外の迷惑行為もあわせて信頼関係が破壊されるに至ったと認められることもある。

また、不動産取引における告知については、媒介業者が貸主等から、もしくは貸主が入居者等から、迷惑行為を受けたことを聞かされたときに、それがまだ解決しておらず生活に影響が及びそうなものであれば、どのような状況であるかを告げるべきと考えられる。

国土交通省担当者の意見等にもある通り、騒音や迷惑行為について、重説で聞いていないなどの相談は多く、宅建業者が取引の関係者に損害を与えた場合には、免許行政庁から指導や処分を受ける可能性があることも踏まえ、取引の相手方等に対して、契約を締結するか否かに影響を及ぼす可能性がある事柄については、宅建業者はこれをきちんと伝える必要があるものと思われる。

[時系列]

年月日	内容
令和2年6月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・ XはY1との間で、本件建物の賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結し、同月19日、Y1に対しこれを引き渡した。（賃貸期間：令和2年6月19日から2年間、賃料及び管理費（賃料等）：月額17万3,000円（うち管理費5,000円）。
令和2年6月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件建物の下階（2階居室）に賃借人（階下居住者）が入居した。その後、深夜に階上から足音や物を引きずるような音が聞こえるなどして睡眠が妨げられるようになった。
令和2年8月8日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 深夜から翌日にかけて、本件建物に複数の人の出入りがあり一晩中騒音が続き、階下居住者は殆ど眠れない状態であった。Xは、階下居住者からの苦情を受けてY1に対し口頭で注意を促した。
令和2年8月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Xは、階下居住者からの再度の苦情を受けて確認したところ、8月29日午後10時から翌日午前2時にかけて、荷物の搬入及び人の出入りがあったことが判明したため、Y1に対し、通知書（本件通知書）を送付して、これらの騒音を立てる行為が契約違反に該当する旨を警告するとともに、異議がない場合には送付した本件通知書のうち1部に署名をして返送するように求めた。 ・ この頃よりY1に同居人がいることがうかがわれたため、本件通知書においてあわせて、同居人についてはXの承諾を得た上、管理費を加算すべき旨の契約条項があることを指摘した。
令和2年9月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y1が、同日付の本件通知書を署名の上返送した。
令和2年11月9日	<ul style="list-style-type: none"> ・ XとY1及びY2との間で「貸室賃貸借契約書 内容変更に関する同意書」（本件同意書）を取り交わし、Y2を同居人として認め、賃料等を月額17万8,000円（うち管理費1万円）とすることに合意した。本件同意書にも夜間の時間帯は十分に注意を払うべきことが記載されていた。なお、このときY1は、Y2について自己の弟と説明していた。
令和3年2月9日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Xがクリニックで受診したところ、同月16日にXは僧帽弁逆流症、肺動脈弁逆流症と診断された。
令和3年2月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Xは、レストランにてY1・Y2と、Y1らによる騒音の改善を求めるために話合いを行った（A・B・Cが同席）。その席で、逆にY2らがXに対し、Y1らが本件建物に住めない状況になった、Y1が休業するに至ったなどとしてXにその責任を取るようになり、本件建物へ入居する際にかかった費用、本件建物から他所へ転居するための費用、Y1の休業補償や慰謝料等の支払を求めた。さらにXに対し、同月20日までY1に対し一切連絡や訪問をしないことや、これに違反した場合には違約金として賃料6か月分を支払うこと等を記載した誓約書への署名を要求し、Xはその場でこれに応じた。

令和3年2月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 1 は、C 及び B を通じて、X に対し、「弟と相談し、初期費用 70 万円、引越し、退去費用 100 万円、入居～今までの家賃分 140 万円、家具 40 万円、1 か月間の休暇、精神的な面で 100 万円 合計 450 万円を考えています」などと、高額の金銭を要求した。
令和3年3月7日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 1 ・ Y 2 ・ A ・ B 及び C が X の自宅に赴き、インターホンを鳴らし続けた。X が危険を感じて、インターホン越しに様子をうかがい、玄関ドアを開けなかったところ、C は 110 番に通報し、「インターホンを鳴らしても X が出ない。孤独死しているおそれがあるので、至急見に来てほしい。」などと述べ、警察官が X 宅を訪れた。 ・ 加えて、Y 1 は、Y 2 を自らの弟と説明していたが、戸籍を確認したところ、その説明は虚偽であったことが判明した。
令和3年3月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件建物からの騒音は止まなかったため、階下居住者が退去した。X は、同様の苦情が生じることを避けるため、2階居室に新たな入居者を入れることができず、2階居室は空室のままとなった。
令和3年5月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 1 は、前月に続いて、同日を支払期日とする6月分の賃料等（いずれも 17 万 8,000 円）を支払わなかった。
令和3年5月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X は、契約条項の「賃料等の支払いを2回分以上延滞したとき」に当たるとして、Y 1 に対し、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。
令和3年7月19日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産占有移転禁止仮処分決定を受け、公示書が壁面に掲示され、執行された。
令和3年8月10日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X は、Y 1 及び Y 2 に対し、損害金等の支払を求めて提訴した。
令和3年11月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 1 らは同日付賃貸借契約解約通知書を X に送付した。また、Y 1 らは本件建物の鍵を発送し、同月 30 日到着した。
令和4年4月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京地裁は、使用料相当損害金及び Y 1 らの行為による損害金等を一部認容する判決を言い渡し、その後確定した。