

最近の裁判例から (11)－賃貸相隣関係トラブル－

賃貸マンションの隣室居住者の喫煙により自宅保管商材等に損害が生じたとする借主の請求が棄却された事例

(東京地判 令4・3・16 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03168013) 山本 正雄

賃貸マンションの居住者が、隣室居住者の喫煙により、自宅に保管していた商材等にたばこの臭いが付き、買取弁償費用等の損害が生じたとした損害賠償請求について、許容し得る範囲を超え違法性があるとまでは認められないとして棄却された事例。

1 事案の概要

借主X（原告、個人）は、賃貸マンションの303号室（専有面積38.9㎡、賃料月額11万9千円）に居住し、その隣室の305号室（専有面積40.8㎡）にはY（被告、個人）が居住していた。

令和3年2月、Xは代理人を通じて、Yに対して、Xによる喫煙によって、受動喫煙による私生活への支障、事業への支障及び事業商材、家財への被害並びに健康被害を受けていることから、1週間以内にXが受けている受動喫煙等に配慮した必要な措置をとることについて回答するように求めた。

Yは、同月、午後11時頃に就寝しているため、夜中から未明、早朝に及んでの喫煙行為はしていないこと、ベランダにおける喫煙行為をしていないこと、喫煙場所は室内の換気扇のところであることなどを記載したファックスを送信した。

これを受け、Xは、「平成30年9月以降、Yの受忍限度を超える喫煙によって、Xの事業への支障及び事業商材への被害並びに健康被害を受けている。Yに再三にわたり、受忍限度を超える喫煙を控えるように依頼してき

たが、Yは聞き入れることなく、かえってXへの配慮なしでの喫煙を増進している。Yによる喫煙は、日常的なものであり、特に夜間や早朝の305号室内での喫煙、窓を開けた状態での喫煙などである」と主張し、Yの喫煙行為は、Xに対する不法行為に該当するとして、保管商材の買取弁償費用等に係る損害金113万円余を請求する訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

（Yの陳述）

Yは、以下のとおり陳述するところ、これを覆すに足りる的確な証拠はない。

Yは喫煙者であり、令和3年3月に電子たばこに変えるまでは、紙巻たばこを吸っていた。Yが吸っている電子たばこは、無煙である。Yは、おおむね毎日、午前9時に起床し、午後11時頃、就寝している。Yの喫煙の頻度としては、午前9時ごろに2本、午前中にさらに3本、午後1時ごろに2本、夕食後に3又は4本程度、1日の合計がおおむね10本である。

Yは、305号室の台所の換気扇近くにおいて、換気扇を回して喫煙することが多く、冬の時期は、ベランダの窓を開けずに喫煙し、春から秋にかけての時期は、ベランダの窓を開けた状態で喫煙することもある。

（喫煙場所・頻度等）

303号室及び305号室の台所の換気扇は、い

ずれも共用廊下に面した位置にある。

Yは、305号室において、平成30年6月21日以降令和3年3月頃までの間は紙巻きたばこを、それ以降は電子たばこを、1日に合計10本程度吸い、共用廊下に面した位置の台所の換気扇近くにおいて、換気扇を回して喫煙することもあったということからすると、隣室である303号室の窓や換気口等から室内にYの吸うたばこの臭気が流入することはあったものと推認される。

しかしながら、303号室及び305号室の賃貸借契約には、喫煙を禁止する特約はないところ、Yは、自己の居室内でたばこを吸っていたにとどまり、隣室である303号室内の物品に臭気が付着するほどの強い臭気が発生していたとは認めがたい。なお、Xは臭気の計測結果、商材置き場のダストであるとするもののサンプル分析結果を提出するが、ともにYの喫煙行為により生じたものかも不明といわざるを得ない。

(商材取引先名義の陳述書)

Xは、商材の取引先名義の陳述書を提出するが、いずれも「隣室からの電子タバコと思われるにおいが商材に付着しそのにおいの状況から販売を断念しました」と印字されているところ、その取引の時期が、Yが紙巻たばこから電子たばこに変更した時期に整合しない上、陳述書の末尾に署名ないし記名押印があるのみであることからすると、これらは、上記判断に影響を与えるものとはいえない。

(結論)

以上により、Yの喫煙行為が、社会通念上、許容し得る範囲を超え、違法性があるものであるとまでは認められない。

3 まとめ

当機構の電話相談においても、共同住宅のベランダ等での喫煙による近隣居住者から煙

害についての相談を受けることもあるが、本件のように煙害の物的被害による損害賠償請求提起となる事例は珍しいと思われ、相隣関係トラブルの事例紹介を行うものである。

本件においては、喫煙禁止の特約のない室内での喫煙であり、その臭気が共用廊下の換気扇を通じて隣室に流入することはあったかもしれないが、隣室の室内物品に臭気が付着するほどの臭気発生は認められなかったとされた。当該臭気発生は、社会通念上、許容範囲を超えるものではなく、違法性があるとは認められなかった。

本件については、原告が主張する損害の立証と被告の行為との因果関係の立証が不十分であったことから、原告請求の棄却も妥当と思われる。しかし、たばこの煙は、人によってはアレルギー等により健康被害につながる場合もあり、特に共同住宅等の居住者は、適切な相隣関係を保持する観点からも、喫煙時間・場所等を十分に意識し、適切な対応を取っていくことが望まれる。

たばこの煙が問題となった事例では、「1階店舗前に灰皿を設置したことにより、たばこの煙が2階のマンション室内に流れ込み、2階住民が体調を崩すなどして健康被害や精神的苦痛を被ったとして、損害賠償請求、灰皿撤去等請求するも棄却された事例」(大阪地判 令3・12・9)があるので併せて参考にされたい。

(調査研究部次長)