

民法・宅建業法 に強くなる

賃貸住宅における入居者同士の騒音トラブル対応の必要性

みらい総合法律事務所 弁護士 小堀 優

今回のご相談

アパートを経営しているオーナーさんから相談がありました。
ある入居者から「隣室からの騒音がひどく夜も眠れない。静かにさせてほしい」という要請を複数回にわたり受けているそうです。契約上、近隣問題については、当事者間で解決すべき特約を設けていますが、そうした場合でもオーナーとして何らかの対応は必要なのでしょうか。



イラスト:おのひろゆき

【回答】

騒音が受忍限度を超えているにもかかわらず、賃貸人（オーナー）が何らの対策も取らずに放置していると、賃貸人は賃借人から損害賠償を請求されるおそれがあります。そのため、騒音を生じさせている入居者に対する注意喚起や、場合によっては当該入居者との間の賃貸借契約の解除も検討する必要があります。

【解説】

1 騒音問題を放置することのリスク

騒音は、近隣紛争において、最も苦情件数の多い類型となっており、都道府県および市町村（特別区を含む）の「公害苦情相談窓口」において、令和3年度に受け付けた苦情

2 賃貸借契約における賃貸人の義務（隣室騒音の管理責任）について

賃貸借契約上、賃貸人は、賃借人に対して、建物を使用収益に適する状態で引き渡す義務を負いますが、建物を引き渡しただけでは賃貸人の義務を果たしたことはありません。建物の引渡後においても、賃貸人は、賃借人が建物の使用収益に支障が生じない状態を維持すべき義務を負います。

3 通常生活する範囲において受忍限度を超えているか

このような、騒音トラブルに関する賃貸人の義務違反に関する裁判例を紹介いたします。

是正を求める

それでも改善しない場合には、

③ 当該入居者との間の賃貸借契約の解除を検討する

ことも考えられます。

騒音問題を放置すると、賃貸人としての信頼を損ない、訴訟にもつながる可能性がありますので、適切かつ速やかに対応することをお勧めします。

また、不動産事業者、管理事業者の皆さまも、入居者から騒音に関する苦情があった際には、「当事者同士で解決すべき」として対応を断ってしまうのではなく、建物所有者に報告の上、上記①～③のような方法を提案し、事実や背景を踏まえ、真摯に対応をされることをお勧めします。

この事案は、アパートの入居者（賃借人）が、隣室の住人による騒音被害がある旨、賃貸人に対して苦情を申し入れたものの、賃貸人が適切な対応をしなかった等として、慰謝料150万円、騒音被害を被っていた期間中における賃料相当額の損害賠償、および賃料債務の不存在の確認等を求めて、裁判所に訴えを提起したものです。

この事案において、賃借人（原告）は、「賃貸人は、賃借人に対して静謐に居住させる義務を負い、他の賃借人が迷惑行為を行っている場合には、それをやめさせる義務がある。賃貸人（被告）が、隣室の住人による騒音を放置したことは、賃貸人の義務に違反する」という趣旨の主張をしました。

これに対し、裁判所は、「被告は、原告との本件賃貸借契約上の賃貸人として、賃借人である原告に対し、本件建物を使用収益に適する状態で引き渡す義務を負うのみならず、その引渡後においても、原告の本件建物の使用収益に支障が生じない状態を維持すべき義務を負う」として、「隣室等から生じる騒音が、その音の発生時間や程度、頻度等に鑑み、賃借人の受忍限度を超えて貸室の使用収益に支障をきたしたにもかかわらず、賃貸人が、これに対して講ずべき措置を怠った」と評価できる場合には、

賃貸人として、上記の賃借人に対して賃貸借契約に係る物件を使用収益させる義務を怠ったものとして、当該賃借人に対する債務不履行を構成するものと解される」と判示しました。

もっとも、裁判所は、本件における騒音被害について証拠を検討した結果、「ドアの開閉音や収納扉の音、キッチン、フライパンから生ずる音という一般的な生活音である上に、いずれも単発や長いものでも20秒程度と、その発生時間も極めて短時間であること、同一日に複数回騒音が発生することがあることもあったものの、一定の時間に集中しており、継続的に騒音が発生しているというわけでもない」「騒音が聞こえるようになった後に、原告はベッド等の位置を変更するなどの対策を講じていない」等の事実を適示し、本件における騒音が通常生活する範囲において受忍すべき限度を超えるものとは認められないと判断し、原告の請求を棄却しました（東京地裁 平成29年7月20日判決）。

4 まとめ

前記の裁判例では、騒音が受忍限度を超えたものではないことを理由に賃借人の訴えは棄却されました。しかしもし仮に、騒音が受忍限度を超えてい

参考事例

●大阪高裁 平成29年7月18日判決

結果:請求棄却。保育園の近隣住民が、園児が園庭で遊ぶ声等がうるさく精神的苦痛を被ったとして、運営会社に慰謝料と防音設備の設置を求めた事案→一審では請求は棄却。控訴審でも、「保育園の騒音は一般社会生活上受忍すべき限度を超えるものと評価できない」として、請求は棄却された。

●東京地裁 令和3年4月23日判決

結果:請求棄却。隣地に生息するカエルの鳴き声で精神的な苦痛を受けたとして、カエルの駆除と慰謝料75万円の支払いを求めた事案→「カエルの鳴き声は、自然音の一つであり、あえて大きな音を発生させるような被告による作為があったなどの特段の事情がない限り、騒音には該当せず、社会通念上受忍すべき限度を超えるようなものとはならないと解すべきである」等として、請求は棄却された。