

・大家さんにとって騒音問題が難しい理由

- ① 加害者である借主さんとの関係
騒音を出している借主さんの対応の方法が難しい
- ② 被害者である借主さんとの関係
被害を受けている借主さんへの対応の方法が難しい
- ③ 受忍限度を超える騒音かの判断が難しい

騒音問題の人物関係図

被害者Yさん

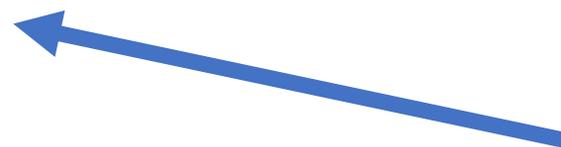
Bアパート



加害者Xさん



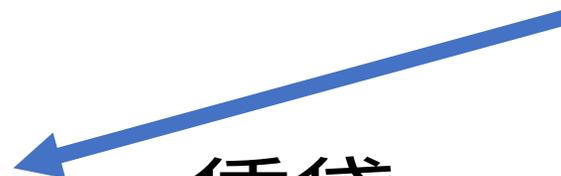
賃貸



大家Aさん



賃貸



・加害者Xさんの法的義務

「他の居住者の生活妨害となる行為をしないことから当然の前提として黙示的に約定されているものと認めるのが相当である」と判断する裁判例があり

賃貸しているお部屋で迷惑行為を行わない義務があるとされています。

(大阪地判平成元年4月13日判例タイムズ704号227頁参照)

• 大家Aさんの法的義務

契約と目的物の性質により定まった使用方法に従って目的物を使用させる義務（民法601条）

大家Aさんには、被害者Yさんとの関係では、加害者Xさんの迷惑行為を中止させるようにする義務がある。

・騒音問題の特性

- ① 生活している以上、必ず音が出る。
- ② 音についてそれぞれ感じ方が異なり、主観的な部分も大きい。

・騒音問題の判断基準

騒音問題の特性より、騒音について迷惑行為と言えるか否かは、受忍限度を超えるか否かの判断となります。

受忍限度を超えるか否かについては、

- ① 侵害行為の態様と程度、
- ② 被侵害利益の性質と内容、
- ③ 侵害行為の公共性の内容と程度、
- ④ 被害の防止又は軽減のため加害者が講じた措置の内容と程度についての
全体的な総合考察を必要とするとされます。

これらの要素により受忍限度を超えるか否かを判断することになるが、個別具体的な事情により判断が左右されることとなります。

・「騒音に係る環境基準について」

地域の類型	基準値	
	昼間	夜間
<p>A A</p> <p>療養施設、社会福祉施設等が集合して設置される地域など特に 静穏を要する地域</p>	50 デシベル 以下	40 デシベル 以下
<p>A 及び B</p> <p>専ら住居の用に供される地域、及び 主として住居の用に供される地域</p>	55 デシベル 以下	45 デシベル 以下
<p>C</p> <p>相当数の住居と併せて商業、工業等の用に供される地域</p>	60 デシベル 以下	50 デシベル 以下

・音の大きさ

音の大きさ(デシベル)			
日常生活音の いろいろ	家庭用設備	エアコン	約41～59
		温風ヒーター	約44～56
		換気扇	約42～58
		風呂又は給排水音	約57～75
	家庭用機器	洗濯機	約64～72
		掃除機	約60～76
		目覚まし時計	約64～75
		電話のベル音	約64～70

注:この表の数字は、「生活騒音の現状と今後の課題」(環境省)より引用

・音の大きさ

音の大きさ(デシベル)			
日常生活音の いろいろ	音響機器	ピアノ	約80～90
		エレクトーン	約77～86
		ステレオ	約70～86
		テレビ	約57～72
	その他	犬の鳴き声	約90～100
		子供のかげ足	約50～66
		ふとんをたたく音	約65～70
		車のアイドリング	約63～75
		人の話し声(日常)	約50～61
		人の話し声(大声)	約88～99

注:この表の数字は、「生活騒音の現状と今後の課題」(環境省)より引用

事例 1（東京地裁平成 21 年 10 月 29 日）

（1）請求内容

アパートの2階居住者Yが、1階居住者Xに対して、その騒音により適応障害等を発症したとして不法行為に基づく損害賠償を請求した事案

（2）結論

受忍限度を超える騒音の発生を認め、精神的苦痛に関する慰謝料及び転居費用について損害賠償を認めた。適応障害等に関する休業損害、診察料、薬代、交通費については（予見可能性がないとして）相当因果関係が認められないとして、請求は否定された。

事例 1（東京地裁平成 21 年 10 月 29 日） の判断ポイント

- 木造建築で音が響きやすい構造
- 第一種中高層住居専用地域

事例 1（東京地裁平成 21 年 10 月 29 日）の騒音の状況

- ①（一回目）午後一時過ぎから早朝まで、Xは、一〇三号で、数人の男性と、歌を歌ったり、大声を出したりして、放歌高吟する騒ぎを起こした。
- ②（二回目）午前三時ころ、Xが一〇三号で騒いだため、Yは、一〇三号に苦情を述べに行ったが、居留守を使われてXと会うことができなかった。そのときの音の種類は、一回目のときとおおむね同じであった。そこで、Yは、三月二五日午前一〇時ころ、管理会社に苦情の電話をかけた。その後、管理会社において、Xの自室である一〇三号のドアに前記の誓約書を貼って注意を喚起した。これに対して、Xは、管理会社に連絡をとって、事実と違うなどの異議を唱えたりしていない。
- ③（三回目）七月一六日午前二時ころ、Xを含む二人の大声がするという出来事があった。そのときの音の種類は、一回目のときとおおむね同じであった。Yは、七月一六日午前三時ころ、警察へ通報した。後日、Y、X、管理会社で協議が行われた
- ④（四回目）午前二時ころ、Xは、一〇三号に友人を呼び、騒音を発生させた。そのときの音の種類は、一回目のときとおおむね同じであった。このことで、Yは、七月二三日午前三時ころ、警察に通報した上、丙川の自宅に避難した。その後、午前九時ころ、本件アパートに警察官が臨場した。

事例 1（東京地裁平成 21 年 10 月 29 日） の裁判所の判断

- 騒音の判断基準の参考として、環境省の上記環境基準を使用
- 騒音の発生について客観的な資料はないが、管理会社への苦情の申し出状況、三者協議等の対応状況、警察への通報状況等から認定
- Yや管理会社が注意を促したり、三者協議等を行ったにもかかわらず、改善されなかったことが不法行為を認定した大きな事情と考えられます

事例2（東京地裁平成22年11月19日）

（1）請求内容

賃貸人Aが、ラジオを大音量で流すなどの迷惑行為を続けた賃借人Xに対して、賃貸借契約違反として契約を解除し、建物の明け渡しを求めた

（2）結論

賃借人Xの行為が、賃貸借契約の禁止事項として規定された「大音量でテレビ，ラジオ，ステレオ等の操作・・・を行うこと」に当たるとともに、解除事由として規定された「共同生活の秩序を著しく乱す行為」に当たる契約違反行為であることが明白であるとして、賃貸人の請求を認容した

事例 2（東京地裁平成 22 年 1 月 19 日）

騒音の状況

- ① 午前 6 時から夜間まで常に隣戸に聞こえる音量でラジオを流し続けていた

- ① その後、隣戸でも音割れするほどの大音量でラジオを流すようになった

事例 2（東京地裁平成 22 年 1 月 19 日）

裁判所の判断のポイント

- ① 隣戸のみでなく他の住民からも管理人に対して苦情がくるようになった
- ② 隣戸を含めた苦情を述べていた住民が、騒音等を理由に退去したことから、賃貸人はこれらの住戸の募集の停止をした
- ③ 騒音の判断基準等については特に示されていない
- ④ 騒音の発生について客観的な資料はないが、管理会社への苦情の申し出状況、複数の住民からの苦情の状況、警察への通報状況等から認定
- ⑤ 原告A等から注意を受けたにもかかわらず不誠実な対応に終始していたことなどが、契約違反、解除事由該当性、及び、信頼関係破壊の判断材料となっている

事例2（東京地裁平成22年11月19日）

まとめ

- 騒音等の迷惑行為があった場合、注意喚起等を行ったにもかかわらず、賃借人Xが行動を改めないときには、債務不履行を理由に賃貸人Aから契約を解除することが認められることがある。

（※本件では騒音発生行為に起因する他の住民とのトラブルが多発し、賃借人が他の住民に対して暴力行為を行ったことも認定されている）

騒音問題から学ぶこと

- ① 賃貸管理業では騒音問題は常に発生し得るもので、放置すると賃貸管理業務に重大な影響を与えるという認識を持つ。
- ② 賃貸借契約書上で「大音量でテレビ、ラジオ、ステレオ等の操作・・・を行うこと」を禁止行為として明記し、賃貸時に説明をしっかりと行う。
- ③ 苦情を寄せられたときは、加害者や被害者だけでなく、他の近隣住民にも聞き取りや事実確認をする。
- ④ 苦情対応では加害者Xとの協議と注意喚起の継続が重要
- ⑤ 騒音かどうかは主観的な部分もあるため、騒音測定器などを使用するのも有益。