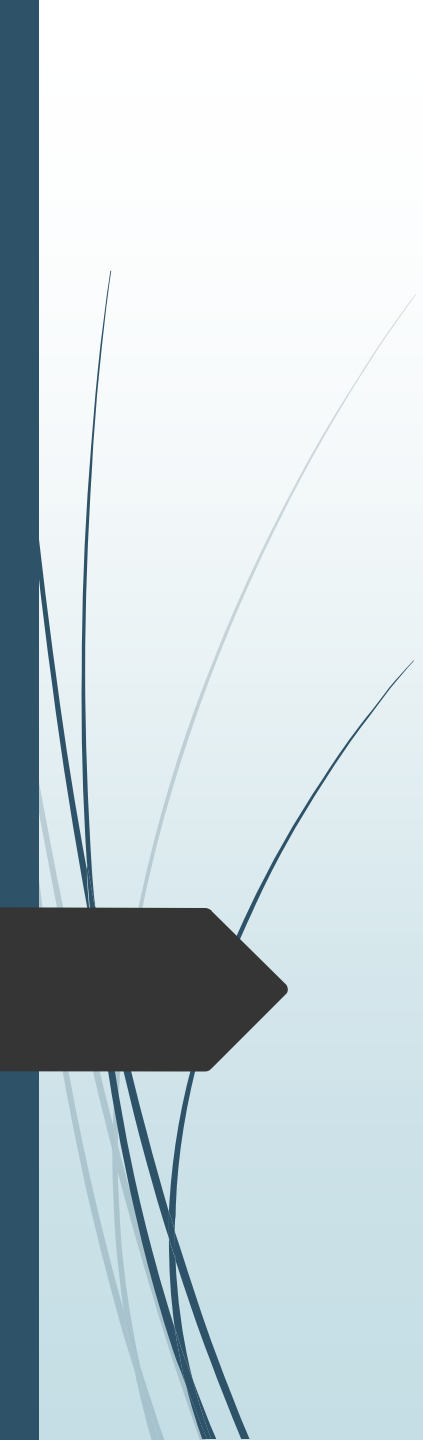




# 入居者トラブルの 事例と注意点

～迷惑行為への対応方法などの解説～



# 大家さんが抱えるトラブル

- ・ 建て替え、賃料増額、滞納.....

- ・ 騒音、臭気、無断ペット飼育、  
ゴミ屋敷、近隣からの苦情.....

⇒入居者の生活態度と密接に関連

⇒価値観・生活観の衝突



# 迷惑行為への対応

- 
- ① 改善してもらう
  - ② 他の条件を付けてもらって妥協する
  - ③ 契約を解除して退去してもらう



# 迷惑行為を主張するためには

- ・ 契約違反を問うことができるか

⇒ 契約書を確認

⇒ 「禁止事項」や「解除事項」に  
反していないか？

# 「契約違反」 = 「解除」？

- 「信頼関係の破壊」 ⇒ 契約の解除
- 判断の要素
  - ⇒行為の内容、被害態様、被害期間、交渉の経緯.....

# 「契約書に書いていない」 ≠ 「解除」？

【民法 594 条 1 項、 616 条】

⇒ 用法遵守義務

- ・ 東京高裁昭和 61 年 10 月 28 日判決  
⇒ 迷惑行為禁止の特約の有無にかかわらず、賃借人は近隣への迷惑行為をしてはならない義務を賃貸人に対して負っている



# 「受忍限度」を超えているか

「受忍限度」 = 「一般的な我慢の限界」

受忍限度を超えている

⇒ 信頼関係の破壊が認められる

# 騒音トラブルから考える受忍限度

- ・ 騒音の基準 ⇒ 環境基本法、東京都条例など
- ① 東京地裁平成29年7月20日判決  
⇒ 基準値を超える音だが、受忍限度の範囲内
- ② 東京地裁平成26年3月25日判決  
⇒ 基準値以内の音だが、受忍限度を超える

# 迷惑行為に対してどう向き合うか

- ・「何が起きているか」をきちんと把握する
- ・大阪地裁平成元年4月13日判決

⇒あまりにも何も対応しないと、大家さんが  
損害賠償請求をされてしまうリスクも.....



# 予防的な対応 ～契約書の整備～

- ・ 禁止事項や解除事項を具体的に定める

⇒例) 「共用部で喫煙してはならない」

- ・ 包括的な規定も入れておく

⇒例) 「近隣住民に不快感を与えては  
ならない」



# 予防的な対応 ～防犯カメラの設置～

- ・ 証拠の保全、セキュリティ強化という  
    メリット
- ・ 注意点：プライバシーへの配慮  
  
⇒室内が映るようなものは×



# 予防的な対応 ～共用部分への告知～

- ・ 掲示板などへの貼り紙  
⇒特定の入居者宛てではなく、  
全入居者宛てのもの
- ・ 「物件を管理している」という  
スタンスを見せることが重要



# 事実関係の調査・確認

- ・トラブル発生の初動 ⇒ 事実関係の確認
- ・一方当事者からの情報のみを鵜呑みにしてはいけない

⇒相手方にも事情を確認する

管理会社にも実情を確認してもらう

# 証拠の収集

- ・ 効果は大きいが専門的
  - ⇒騒音計や臭気測定士による測定
- ・ 証拠力は低いかもしれないが、集めやすい
  - ⇒写真や通知の履歴、スマホの録音、  
陳述書、日記



# 入居者への通告

- ・ 口頭による通知 ⇒ 雰囲気を読みやすい
- ・ 掲示板への通知 ⇒ やんわりと通告できる
- ・ 書面による通知 ⇒ 客観的な証拠になりやすい



# 第三者機関の利用

- ・ 警察への通報
- ・ 裁判所への申立て

⇒訴訟、調停、即決和解など.....



# まとめ

- ・ 迷惑行為 = 心理的負担が大きく、  
法的にも難しい

⇒事実関係をきちんと確認して、  
丁寧な対応が必要