



## 第8号のてるまさ通信では、 近隣迷惑行為への対応について の記事を掲載いたします。

「迷惑行為の放置は大家にも責任が波及する」との題で迷惑行為に関する記事が掲載されておりますのでご紹介致します。当社も日頃入居者様の対応等行っておりますが、さまざまな難題に遭遇しながら日々勉強の毎日です。管理の状況については「管理報告書」にてお知らせしておりますが、ご不明な点がございましたらご遠慮なくお問い合わせ下さい。



「ネクストライフてるまさ」より  
当社独自で作成致しました、「入居のしおり」を同封致しました。

※今回リニューアルしています。

「建物賃貸借契約」をされたお客様全員へお渡ししております。ぜひご覧ください。

### 〈今月の気になる記事〉

#### ☆近隣迷惑行為への対応

近隣迷惑行為で契約を解除も・賃貸共同住宅における近隣迷惑行為（賃借人から他の賃借人への迷惑行為）への大家さん（賃貸人）の対応について、法的に考えてみましょう。最近建物賃貸借契約書の中に、近隣の迷惑となるような行為を禁止する特約条項が入っているものが少なくありません。仮にそのような特約条項が入っていないなかったとしても、「賃借人は他の賃借人など近隣の迷惑となる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」と解釈されています。（東京高裁昭和61年10月28日判決）したがって賃借人の迷惑行為の程度が著しく、賃貸人と当該賃借人との信頼関係が破壊されるような場合には、賃貸人は当該賃借人との賃貸借契約を解除することもできます。

#### 改善回復義務は賃貸人にある

近隣迷惑行為については、一般に、被害をうけている人（賃借人）も黙っていません。被害を受けている賃借人は大家さん（賃貸人）に対して、「どうかして欲しい。」と申し入れてくるでしょう。このような申入れがあると、大家さん（賃貸人）としても、放置することはできません。賃貸人と賃借人との間には建物賃貸借契約関係があり、賃貸人は賃借人に対して建物の用法に適した状態で使用収益に適しない状態にあるとすれば、賃貸人は、それを改善回復する義務があるのです。

#### 放置は義務違反、適切な対応を

もし、不良賃借人の迷惑行為が一向に止まず、他の賃借人の建物使用収益が阻害され続けているような場合には、

賃貸人は当該不良賃借人との賃貸借契約を解除して建物明渡しを求め、被害を討すべきです。仮に、賃貸人が、不良賃借人の迷惑行為を放置していれば、被害を受けている賃借人に対する義務（賃貸人として使用収益させる義務）違反と評価されることもあります。参考裁判事例として、大阪地裁平成元年4月13日判決をご紹介しましょう。この裁判例は、市営住宅の201号室に居住していた人（原告）が301号室居住者から生活妨害行為を受けた為、他へ転居したことに付いて加害者（301号室居住者）ではなく、賃貸人である「市」を相手（被告）として債務不履行に基づく損害賠償の支払いを求めた事案です。この判決の結論は、被告に債務不履行があったとして、金147万円の支払いが命じられました。判決の要旨は次のとおりです。

「一般に人の住居に使用される建物賃貸借契約においては、賃貸人は賃借人に対しいわゆる使用収益させる義務として、賃借人の目的物である建物を人の住居（ちなみに、これには当事者がその契約において当然の前提としている一定の平穩さが要求される）としての円満な使用収益ができる状態（以下「本件状態」という）で引渡すべき義務がある。のみならず、その状態を維持すべき義務があり、したがって、例えば第三者の侵害行為により201号室について本件状態が阻害された場合には、右義務に基づいて能う限り右阻害行為を排除して201号室につき本件状態を回復すべき義務があるとい

べきである。」

被告は説得等の方法により右行為をやめようとしなかった妨害者に対し信頼関係の破壊を理由に賃貸借契約を解除の上、301号室の明渡しを求め、被告が原告から度々、301号室居住者の生活妨害行為につき実情を訴えられるとともにその善処を求められたことから301号室居住者に対し説得等の方法により右行為をやめさせようとしたものの、301号室居住者がこれに応じようとしなかったため被告として尽したとし、301号室居住者に対しては前示のとおり前記賃貸借契約を解除の上、301号室の明渡しを求め、被告は、被告の原告に対する前記義務についての債務不履行に当たるといべきである。」

このように、近隣迷惑行為を放置しておくと場合によっては、賃貸人の債務不履行という問題に発展しかねません。その意味でも、賃貸人は近隣迷惑行為に適切に対処しなければなりません。

（全国賃貸住宅新聞より抜粋）

### ためになる「日本人のしきたり」

#### ☆暑中見舞い—贈答の習慣が簡略化されたもの

暑中見舞いは、もともとお盆の贈答の習慣が簡略化されたものです。かつては、お盆に里帰りする際、祖先の霊に捧げるための物品を持参する風習がありました。それが、しだいにお世話になった人全般への贈答の習慣になっていきました。その際、本来は直接訪問して届けるのが一般的でしたが、やがて簡略化され、手紙ですませるようになったのが、現在の暑中見舞いです。