

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第68回



小野寺 雅玖
不動産学部
3年

集合住宅における騒音トラブル 条2項)に基づき、その妨害を排除は、賃貸人・賃借人双方にとつて深
刻な問題だ。賃借人同士で騒音トラ
ブルが起きても、賃貸人が気づかな
いこともある。賃貸人を
A、賃借人をBとCとし、

生活ルールを全入居者に徹底を

BがCからの騒音に悩まされて
いるとする。このとき、Cに騒
音をやめさせる責任が誰にあ
り、その法的根拠は何かについて考
えてみた。

集合住宅 賃借人同士の騒音トラブル

まず民法601条により、AはB
に対し、目的物を使用収益させる義
務を負う。その義務の内容は、通常
期待される静穏な生活環境の提供も
含まれるとされる。またBの生活が
第三者の行為により著しく妨げられ
ている場合、Aには信義則(民法1

私義務や契約期間終了時の返還義務
のほか、民法616条により準用さ
れる594条1項の義務を負う。こ
の規定は「借主は、契約又はその目
的物の性質によって定まった用法に
従い、その物の使用及び収益をしな
ければならない」とするもので、「用
法順守義務」という。そしてCの過
度な騒音はこの「用法順守義務」に

違反する可能性があるほか、Bに対
する不法行為(民法709条)に該
当する。特に深夜の大声や音楽など
はBへの人格権侵害となるおそれも
ある。一般に、昼間は50〜55デシ
ベル、夜間は40〜45デシベルが騒音の
受忍限度とされ、これを超える音は
トラブルの原因となる。40デシベル
とは図書館や静かな住宅地、50デシ
ベルだと普通の会話く
らいだ。したがって、

AはBに対する賃貸借契約上の義務
としてCに騒音をやめさせる義務が
あり、CはAとの賃貸借契約上の義
務違反とBに対する不法行為に該当
する可能性がある。ただし、これは
Cの騒音のレベルにもよるといえ
る。法的には受忍限度を超えなけれ
ばいずれにも該当しない。
このような事態を未然に防ぐに

は、入居時に「夜は静かに」「他の
住人に配慮する」といった基本的な
生活ルールを契約書や説明書で明示
し、全入居者に徹底させることが必
要だ。エントランスや共用部に注意
喚起の掲示をする、定期的にマナー
の再確認を促す、賃貸人が柔らかに
注意するなど、日常的な意識づけも
効果的とされる。賃貸人自身が建物
内に住んでいない場合は、賃借人か
らの情報提供を促し、コミュニケーション
をとりやすくすることで
騒音だけでなく色々なトラブル
を予防できるのではと思った。

【教員コメント】

騒音トラブルは集合住宅に限ら
ず、戸建て同士や工事現場、工場、
自動車、航空機などさまざまな対象
で起きる。裁判では受忍限度論が主
流で、これはデシベルなどの客観的
基準ではなく「社会通念上」が判断
基準であるため、未然防止が非常に
重要である。(浜島裕美)