

別紙 「紛争の要点」

1. 原告は平成 18 年 10 月 ●日より被告との間で以下の物件の賃貸借契約を締結し建物を引き渡した。なお、原告は平成 27 年 12 月 ●日に当該物件を購入し、被告との賃貸借契約については前所有者より引き継いだ。
 - (1) 物件の住所：●●●●●●●●
 - (2) 物件名：●●●●●●●●館

2. 原告は●●●●●●（以下管理会社）と平成 27 年 12 月 ●日より当該物件の賃貸住宅管理委託契約を締結し賃貸住宅に関わる管理を委託している。

3. 原告と管理会社は、下記の契約条項の違反および被告との信頼関係喪失により平成 29 年 1 月 27 日に平成 29 年 2 月 28 日をもって賃貸借契約の解除を行う旨を内容証明により通告をした。
 - (1) 特約条項 4「木造建築物である本物件は、構造遮音性に欠ける点のあることを乙は了解の上、居住するものとする」
 - (2) 第 9 条（禁止事項）③「本物件の内外において、危険な下記、可燃物等の取扱行為や、危険な行為、騒音、悪臭の発生、その他近隣の迷惑になるような行為や、衛生上有害となる行為並びに、本物件に損害を及ぼす行為をすること」
 - (3) 第 12 条（甲の契約解除権）
 - ⑤「乙及び乙の関係者の言動等により同一建物や近隣居住者、甲及び管理者等に迷惑・威圧感・不安感・不快感を与えた時」
 - ⑥「契約の各条項に違反したとき、また本契約を継続しがたい重要な背信行為を成したとき」
 - ⑦「上記各号以外で甲又は管理者に対して信頼関係を損なう行為があったとき」

4. 原告は平成 29 年 2 月 28 日をもって契約解除を行ったが、被告は賃貸借契約の解除の通告および配達証明による通知を無視し現在、不法に居住を継続している状態である。

5. 紛争の事実関係
 - (1) 平成 28 年 5 月ごろ原告の配偶者と当該物件の共用部分（通路）の清掃を籌でしていたところ、被告が出てきて原告の配偶者に対して「ホコリが立つので勝手にするな」と威圧的に清掃行為を妨害した。
 - ・また、賃貸人（家主）と借借人との立場で通常の会話をしたところ「マナーの悪い奴らが居たら俺が追い出してやるから。これまでも何人か追い出した」

との発言があった。

・原告は「それは困るので、居住者間で何か困ったことがあったら管理者会社に連絡して欲しい」旨を説明したが、管理会社は頼りにならない旨の発言があった。

- (2) 平成 28 年 5 月 1 日に被告の隣室の 201 号居住者（●●●●氏）より騒音被害により管理会社にクレームの申告があった。管理会社から改善警告を出すも最終的に居住者間のトラブルとなり被告の態度に威圧感・不快感を感じたことなどから、201 号居住者は急遽退去となった。この空室による賃貸料、退去に伴うリフォームの費用等の損害を被った。なお、原告がこのトラブルの事実を知ったのは管理会社から連絡のあった 7 月 2 日である。
- (3) 平成 28 年 7 月 3 日に原告が当該物件の様子を見に行った時に被告が出てきて会話をを行う。隣室の 201 号居住者が騒音トラブルや被告から威圧感を受けたということで急遽退去になったことを説明。原告の言い分も聞いたが、「賃貸契約書には他の入居者に威圧的な態度をとったりした場合の解除権はある旨」警告を行った。
- (4) 平成 28 年 5 月 28 日に被告居住 202 号直下の 102 号居住の女性（●●●●氏）から急遽 6 月末で解約退去する旨の申し出があった。退去の理由は明確に管理会社に告げなかったが、被告の騒音の発生時期と解約の申込み時期が同時期であることから主たる原因は 201 号と同じく騒音被害による退去と推認できる。当該退去によるリフォーム及び空室の賃貸料の損害等を被った。
- (5) 平成 28 年 8 月 9 日に被告隣室の 201 号（I 氏）に入居の申込みが入った。その時は原告、管理会社とも認識していなかったが、被告の知人であったということが 9 月下旬に原告、管理会社とも認識した。その際、被告は I 氏と権利関係において何ら関係がないにも関わらず、リフォーム済みの居室の修繕について執拗に管理会社営業店舗に押しかけ不当に要求をした。

また、被告は管理会社を飛び越えて平成 28 年 9 月 28 日、29 日両日の夕刻に原告の自宅に押しかけ賃貸業務について詳細が判らない原告の配偶者に、被告が権利の無い賃貸契約について 30 分に渡り強硬に要求を行い原告の配偶者に威圧感、不快感を感じさせた。

- (6) 平成 28 年 12 月 13 日、被告隣室 203 号 (●●●●氏) より騒音クレームがあり、管理会社より幾度も指導するも改善せず最終的に平成 29 年 2 月 ●日に退去し、平成 29 年 2 月 28 日に解約となった。当該退去時の違約金の免除およびリフォーム費用、空室による損害金を被った。
- (7) 被告の騒音による加害および、被告の管理会社営業店への執拗なクレーム等により当該物件自体の評価が低下し、管理会社より積極的な紹介を受けられない状態となっている。管理会社としては重要事項として騒音を発生させている入居者がいる旨の説明責任があるためである。昨年 6 月以後は被告の知人が入居したのみでその他の新規の申込みは皆無となっており著しい営業妨害を被っている。
- (8) 被告は原告に対して当該紛争による対応（裁判含む）や 3 月 1 日以後における不法な居住によって多大な稼働や精神的な負担の被害を負わせた。
- (9) 被告は TV 等の大音量は難聴であり仕方ないだろうと主張しているが、木造集合住宅での近隣居住者への騒音被害を発生させていることに社会的な正当性はなく被告の甘えである。近隣居住者に日常生活に耐えがたい苦痛を与えたのは事実であり契約条項違反である。
- (10) 平成 29 年 2 月 26 日、当該アパート階段のタイルの壊れ方などに不審を感じた原告は警察に被害届を提出し、現場検証等を行った。その際、被告が出てきて原告に対して「家主、はよ直さんかい」「お前カタギか?」「こいつ 1ヶ月前に家主になっただけやなのに生意気なことばかり言いに来よる」など威圧的な発言がありトラブルとなった。既に原告と被告との間に正常に会話できる信頼関係は喪失している。

6. 原告は次のような損害を受けたので、被告に対し平成 29 年 3 月末日までの損害金として 867,308 円の損害賠償金の請求と契約条項違反における 202 号居室の明け渡しを請求する。なお、平成 29 年 4 月 1 日以後の損害金の請求権は留保する。

(1) 損害賠償の内訳

・ 5. (2) 損害

201 号空室 30,000 円×1 月=30,000 円

リフォーム 7,560=7,560 円

・ 5. (4) の損害

102 号空室 30,000 円×9 月=270,000 円

(平成 28 年 7 月より平成 29 年 3 月分まで)

リフォーム 23,328 円 =23,328 円

・ 5. (5) の損害

リフォーム 24,840 円×1 =24,840 円

慰謝料 200,000 円×1 =200,000 円

・ 5. (6) の損害

違約金の免除 44,000 円×1 =44,000 円

リフォーム 41,580 円×1 =41,580 円

203 号空室 26,000 円×1 月=26,000 円

(平成 29 年 3 月分まで)

・ 5. (7) の損害

上記 5. (2) ~ (6) に加えて新規の営業紹介の困難により、年間の損害額は、満室から 25%程度 (8 分の 2 室入居困難) で $227,000 \text{ 円} \times 12 \times 0.25 = 681,000 \text{ 円}$ の営業損害と推定するが 4 月以後の損害金の請求は留保する。

・ 5. (8) の損害

慰謝料 200,000 円×1 =200,000 円

(2) 建物の明け渡し

被告は賃貸借契約違反であり、原告と被告との間に賃貸人、賃借人における信頼関係は既に喪失しているため 202 号居室建物の明け渡しを請求する。

以上