

相 談 事 例

ID： 03-01-065

相談タイトル

賃貸住宅下階居住者の喫煙対策について

Q：ご相談内容

築30年の賃貸アパート。相談者は2階に居住しているが、下階の居住者が室内でタバコを吸っていて、その煙が2階の相談者住戸に入ってきて、呼吸器系の病気に罹患してしまった。管理会社に対応を連絡したが、管理会社から下階の住人に室内で喫煙しないで、外での喫煙をお願いしたようであるが守られていないと思われる。どのように対応したら良いのか。

A：回答

居住している賃貸物件の「賃貸借契約書（約款）」に「喫煙が不可」とされている物件であれば、下階住人の方に喫煙しないよう求める事は正当な要求と考えますが、喫煙が禁止されていなく、かつ、住戸室内で喫煙をしているということであると、下階の居住者は賃貸借契約に抵触するような行為を行っていませんので、あくまで協力をお願いするだけになると思います。建物賃貸借契約ということからすると、「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」と民法で規定されていますので、下階で吸ったタバコの煙が上階の部屋に健康を害するような量をもって入っていくとすると、建物構造上に不備があるものと考えられますので、まずは、賃貸借契約の基本である「使用収益」を得られるような対応を管理会社並びに賃貸人（貸主）に求める事になると思います。築年数が古いということで対応が困難ということであれば、賃貸借契約に基づく別の対応措置を協議して下さい。