賃貸経営　読んで得する　為になる

不動産管理　入居者管理　空室対策　資産活用

勉強しよう！



野良猫に餌をあげる入居者を退去させることは可能？

アパート（ペット不可）の入居者が敷地内（共用部分）で野良猫に餌をあげ続けています。それが原因で、今では20匹くらい集まるようになり、糞尿被害や鳴き声がうるさくて近隣トラブルになっています。注意しても辞めない入居者を退去させることは可能ですか？

まず、賃貸借契約にペットの飼育を禁じているのであれば、契約違反で、立ち退きを要求できます。野良猫だと言い張るかも知れませんが、餌やりの実態をきちんと押さえておけば、「飼育」と同視できます。同様の結論の裁判例も出ていますので、迷惑な住人に対しては、そのことを伝えて毅然とした態度で臨みましょう。

次に、ペットの飼育を禁じていない事案であっても、自ずと常識というものがありますので、猫の集まっている実態、糞尿被害や騒音などの実態を考えると、いくら禁止されていないと言っても許される範囲を超えることは当然あるでしょう。問題の賃借人には、いかに皆が迷惑を被っているかを伝えて、餌やりをしないよう、注意を続けましょう。

どうしても無視されるようであれば、共同の利益である住居の平穏を妨げるとして、退去を裁判所に求めていくことになります。自治体によっては猫の餌やりを禁止しているところもあるくらいですから、充分言い分が通る可能性はあります。



他の入居者が上記理由により退去するので引越し費用を請求されたが応じる必要はあるか？

ケースバイケースですが、応じなければならない可能性はあります。居住の平穏が全く確保できず、糞尿被害や騒音に悩まされ続けているのであれば、居住するための家を貸すという、家主としての義務が履行できていないわけですから、損害賠償の対象になる可能性は充分あります。この要望をされている方とは、むしろ、引っ越し費用だけ払って終わりますから、まだ良い方ですが、居住を続けたいという方からは、状況が改善されるまでは、賃料の減額請求がくるでしょうから、毎日のことゆえ、その方が被害は甚大です。

原因である、猫の餌やり被害の解消を急ぎましょう。



弁護士法人淡路町ドリーム
代表弁護士　松江 仁美
■所在地：〒101-0063　東京都千代田区神田淡路町1-2　クリスタルビル4階・受付8F（アクセス：丸ノ内線『淡路町』駅A3・A5出口 徒歩1分）■連絡先：（TEL）03-3255-1090　（FAX）03-5298-6170（受付時間：8：00～21：00）■ホームページ：http://www.matsuehitomi.com/
弁護士法人淡路町ドリーム　検索



1ページ掲載