

四 まとめ

競売建物内で自殺があった場合、売却許可決定前であれば売却不許可の申立てをし（福岡地決平二・十・二 判タ七七三七一・二二九）、売却許可決定後代金納付前であれば売却許可決定の取消しの申立てをすることができる（札幌高決平四・六・一五 金法一三四五―二四）。これらは、いずれも民事執行法七五条一項の「不動産の損傷」にあたりとされたものである。

しかし、本決定がいうように、代金納付後は同条の適用がなく、民事執行法五三条の類推適用が問題となるが、同条は、「不動産の損傷」ではなく、「不動産の滅失」と規定する。建物内で自殺があつても、土地が滅失したとはいえないであろう。妥当な決定であると思われる。

最近の判例から

フローリング騒音

（東京地判 平八・七・三〇 判時一六〇〇一―一八） 伊藤 隆之

本件は、マンションの一階の居住者が、上階の者が床を絨毯張りからフローリングに張り替えたため、受忍限度を超える騒音被害、生活妨害を受けたとして、慰謝料の支払い及び復旧工事を求めた事案において、絨毯張りの床へ復する工事は認めなかったが、騒音被害は受忍限度を超えたとして慰謝料一五〇万円

の支払いを命じた事例である。
（東京地判 平成八年七月三〇日 判時一六〇〇一―一八 一部認容、一部棄却 確定）

一 事案の概要

Xら（二名）は、鉄筋コンクリート造三階建マンションの一階の一室を区分所有して居住していたが、その真上の階に居住しているYが、平成五年一月上旬、マンション管理組合へ届出もせず（管理規約・使用細則違反）、また、Xらの了解を受けることなく、床

を絨毯張りからフローリング（二五〇mm厚のコンクリートスラブの上に直貼りした板張り）へ張り替えた。

Xらは、Yが床をフローリングに張り替えたことにより、上階よりの歩行音、椅子を引く音等生活音に断続的（平成八年六月に至るまで）に悩まされることになった。

そこでXらは、Yに対し、このような騒音被害、生活妨害は日常生活上の受忍限度を超えるもので、肉体的にも精神的にも苦痛を与えられたとして、復旧工事の施工と慰藉料各三〇〇万円の支払いを求めて、提訴した。

これに対して、Yは、フローリングは六〇程度の床材を使用しているので、Xらに受忍限度を超える日常生活上の騒音被害・生活妨害等をもたらしていないとして、争った。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は、次のような判断をした。

①フローリング敷設による騒音被害・生活妨害は、Yの騒音等の問題に対する事前の対策が不十分のまま、Xらの承認を得ること及びマンション管理組合理事会への届け出なくなされたもので、②本件フローリング施工は、絨毯張りの場合と比べ防音・遮音効果が四倍以上悪化する非防音タイプの床材を使用し敷設されたものであること、③フローリングに防音措置（遮音材）の施されている床板材を使用すれば相当程度防音・遮音され、費用もそれほどかかるものでなく、④右加害行為の態様は芳しくなく、しかも、多数回、かつ、二年半にわたり継続され、従前より四倍以上の防音・遮音悪化の状態でなされたもので、早期または深夜にわたることも度々であったと認定した上で、⑤騒音は各人の感覚ないし感受性に大きく左右され、気にすれば気にするほど我慢できなくなる性質はあるが、平均人の通常感覚ないし感受性から判断すれば、本件フローリング敷設による騒音被害・生活妨害は受忍限度を超えたもので、不法行為を構成するとして、Xらに対し、各七五万円の

慰謝料を認めたが、⑥フローリングに対する差止めないし差止めによる現状回復については、差止請求を是認するほどの違法性はないとして、これを斥けた。

三 まとめ

マンションにおいて、購入者が床を絨毯からフローリングに張りに替えることは最近多く、これに伴い騒音問題で階下との間で争いになることが増えている。このため、マンション管理規約などで、張り替え工事をする場合は階下の者の同意と管理組合に届け出を義務付けているものが多くなっている。

本件のようなフローリング騒音については、これまで受忍限度内とする判決が二件出されている（東京地判平三・一一・一二判時一四二一八七、東京地判平六・五・九判時一五二七一一一六）。これらは、いずれも管理規約、使用細則の定めがなく、また、騒音時間帯も比較的短時間である等として、受忍限度を超えたと認められなかった。

フローリング騒音が受忍限度を超えると認定されたのは、本件が初めてであろう。詳細な判定理由は実務の参考になると思われる。