

●最近の判例から

マンションの新築分譲業者に騒音被害による慰謝料の支払いを認めさせた事例

依田 康

建売住宅に欠陥があったとして立替え費用及び慰謝料等の支払いを命じた事例（神戸地判昭六一・九・三判例時報一一三三八号）、責務不履行ないし契約違反自体による精神的苦痛に対し慰謝料の賠償を命じた事例（京都地判平元・二・二七判例時報一三三二二号）があるが、この程騒音被害を伴うマンションについて新築分譲した売主業者に債務不履行（不完全履行）を認めたものの、価格の下落額に関する証明を欠くことを理由に財産的損害の賠償を退けたが、不法行為による慰謝料の支払いを認めた事例がでたので紹介する。（福岡地裁、平成三年二月二六日、判例時報一四一

号）  
本件マンション所在地は、交通量の多い道路を通る車、福岡空港へ発着する航空機並びにJR鹿児島本線を通過する電車、貨車及び遮断機の騒音等の交錯する場所にある。

（一）買主Xらは、業者Yより新築分譲マンションを約二千万円で購入し、引渡を受けた。

（二）本件マンションは、サンプルルームによるいわゆる見本売買であった。パンフレットには、「高性能サッシ」「快適な暮らしのために遮音性、機密性に優れた高性能防音サッシを使用しています」などと説明されていた。Xらは本件マンションの購入に際しては、上記のような場所にあることから鉄道騒音に対する防音につき相当の関心を有していた。

一 事案の概要

（一）買主Xらは、業者Yより新築分譲マンションを約二千万円で購入し、引渡を受けた。

これに対しYのセールスマンは、高性能防音サッシを使用しているから騒音は大丈夫だという発言をしていた。  
（三）マンション引き渡し後、入居したが窓を閉めてもうるさくて、Xらは、不快感、睡眠妨害等の被害を受けているとして、マンション

の瑕疵及びYの債務不履行による財産的損害の賠償と不法行為に基づく慰謝料の支払いを請求した。  
買主Xらの主張は、以下の通りである。

1 債務不履行について

（一）本件マンションは、防音性能の点で通常の性能を欠いている。すなわち、本件マンションはJR線の横にあり、JR貨物列車の距離十メートル地点での騒音レベルは八十五ホンである。本件サッシの遮音性能は二十五dBであるので、同地点の室内騒音は、六十ホンに達する。実際、平成二年十一月Xらが騒音計を借りて、本件マンションの室内騒音を測定したところ貨物列車通過時には五十ホンを超えている。社会通念上、室内騒音の許容値は、四十dBとされていることから、本件マンションのサッシの遮音性二十五dBでは到底足りず、より高性能の遮音性能を有するサッシを設置しなければならないことは明らかである。

（二）Yは、サッシの遮音性能について「高性能防音サッシ」であることを保証しているが、遮音性能二十五dBはJIS規格上遮音性としては最低レベルにランクされており、取引通念上も高性能サッシとは三十dB以上をいうも

のである。よって本件マンションが業者の保証したサッシの性能を欠くことは明らかである。

(三) 以上により本件マンションは、瑕疵あるものと言ふべきである。この瑕疵により、不快感、睡眠妨害、作業能率低下、会話妨害などの被害を受けており、かかる欠陥を有するマンションの現在価格ないし転売価格はそうでない場合と比較して少なくとも百万円は下落した。よって瑕疵若しくは債務不履行による財産的損害賠償として各百万円の支払いを求めた。

## 2 不法行為について

(一) 前記のように、業者は、通常の防音性能を欠くマンションと知りながら、又は知らなかつたとしても当然知るべきだったのに漫然と誇大広告によってマンションを購入させた。

(二) その結果、Xらは、本件騒音の影響により不快感、睡眠妨害、作業能率低下、会話妨害などの肉体的、精神的苦痛を受けた。Yの不法行為とXらの苦痛との間に相当因果関係が存することは、明らかである。よってXらの苦痛を慰藉すべき金額として、各百万円の支払いを求めた。

これに対しYは、パンフレットの記載については認めるが、遮音性能二十五dBの本件

サッシは本件取り付け当時の一般住宅、集合住宅用の引違い窓の防音サッシとしては高性能であったなどと主張し、債務不履行および被害発生などについて争ったものである。

## 二 判決の要旨

裁判所は、次のように判決した。

(一) Yのセールスマンは、Xらに対し、マンション販売に当たって、Y作成のパンフレットの前記記載内容に従い、少なくとも通常人が、騒音を気にしない程度の防音性能を有するマンションを提供するとのセールス・トークを行っていたものと認められ、YはX等に対し、右のような防音性能を有するマンションを提供する債務を負っていたものというべきである。

(二) 公害対策基本法第九条に基づく昭和四十六年五月二十五日閣議決定「騒音に係る環境基準について」によると、主として住居の用に供される地域のうち生活環境を保全し、人の健康に資するうえで維持されるに望ましい基準として昼間五十ホン以下、朝夕四十五ホン以下、夜間四十ホン以下とされているが、本件マンションでは少なくとも朝夕及び夜間には右基準をかなり上回る騒音が聞こえるものと認められ、右騒音は通常人の受忍限度を

超えているものと言ふべきである。

(三) 以上の事実を勘案すれば、本件マンションにおける騒音は通常人の受忍限度を超えており、二十五dBの遮音性能を有するサッシが使用されているものの、通常人が騒音を気にしない程度の防音性能を備えているものとは認められず、Yは債務の本旨にかなった履行をしたものとはいえない。してみると、本件マンションの価格は、十分な防音性能を欠くことよって下落し、Xらは下落した価格に相当する損害を被ったものであり、Yは、Xらに対し、その損害を賠償する責任があるが、その下落額を認めうるの確な証拠がないから、瑕疵担保責任若しくは、債務不履行責任に基づいて財産的損害の賠償請求は認められない。

(四) 「本件マンションは、十分な防音性能を欠き、Xらは、不眠、不快感といった被害を受けている。Yは売り主なのだから、防音性能の程度を知っていたか少なくとも知りうるべきであったというべきである。」「Yは、故意又は過失によりXらに対し、上記精神的損害を与えたものであり、その損害を賠償する責任を負う」として、不法行為による慰謝料をXら各自について二十五万円から十五万円までの範囲で支払いを命じた。