

最近の判例から

(6)

基地周辺の航空機騒音の告知義務

(浦和地裁川越支判 平九・九・二五 判時一六四三一七〇) 一木 卓馬

基地周辺の航空機騒音の著しい地域の建売住宅を購入した買主が、売業者に対し、航空機騒音の告知義務を怠ったとして損害賠償を求めた事案において、売業者には特段の事情のない限り航空機騒音の告知義務はないとして、買主の請求を棄却した事例(浦和地裁川越支部 平成九年九月二十五日 判決 控訴 判例時報一六四三号一七〇頁)。

一 事案の概要

買主Xら(三名)は、平成五年七月八月、売業者Yから、入間市内の土地付分譲住宅(全六戸)を、四、〇〇〇、四五〇万円で購入し、同年一〇月末引渡を受けた。

本件土地は、横田基地の北側七・五kmの航空機航路の真下にあり、離発着の際の騒音が大きい土地である。

本件地域は、①防衛施設周辺整備法四条の

防音工事助成対象区域のうち、八五W線引区域に指定されており、②県の測定(本件土地から徒歩五分の測定地点)では、平成元年度から五年度までピーク値八一〜七八W(環境庁の望ましい基準では、七〇W以下)、日平均回数三一・〇〜二一・七回であり、③民間研究所の測定(県基準地点南方四〇〇m)では、平成八年六月一九日六時から二一時まで、飛行回数三五回、一回平均一六・八秒、ピーク値最大九三デシベル、七四Wであった。

Yは、本件物件の分譲にあたり、Xらに対し、住宅環境良好な場所との説明をしたが、航空機騒音等については告げていない。

Xらは、入居後、五八〇万円〜八七〇万円の費用をかけて、防音工事を行ったようである。

Xらは、平成八年、Yに対し、不法行為又は債務不履行による損害賠償を求めた。

Xらの主張は、Yは売業者として業法四七条一号の重要事項の告知義務を負い、本件土地が航空機航路の直下にあり、騒音等の著しい地域であることを調査告知する義務があるのに、これを怠ったから、不法行為又は債務不履行上の責任があるというものである。Yは、Xら主張の騒音等は受忍の限度内であり、かつ、Xらはその存在を熟知していたから、Yに責任はないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 売業者は、取引物件の権利関係、法律上の制限、取引条件については、業法三五条所定の重要事項として、専門的立場から調査し、買主に説明ないし告知すべき義務を負っているが、

(2) 公害問題については、同条所定の説明義務の対象となっておらず、業者が専門的知識に基づき説明ないし告知すべき事項とはいえない。

(3) もっとも、職務の誠実性の観点から、告知義務を負う場合もあるが、①本件のような航空機騒音については、事前調査、現地確認等で、契約締結までに当然気付くべき

事柄であり、②基地周辺の騒音は公知の事実となっており、③騒音の程度もごく限られた時間内で、受止め方に個人差があるから、

- (4) Yが騒音の存在を意図的に隠したとか、Xらが特に注文をつけたとかの特段の事情が認められない本件においては、YがXらに対し告知すべき法律上の義務があったとはいえないとして、
- (5) Xらの請求を棄却した。Xらは、控訴している。

三 まとめ

横田基地等の基地騒音に関しては、差止訴訟に関する判決があるが(横田基地について、最高判平五・二・二五 判時一四五六一五三、東京高判平六・三・三〇 判時一四九八一二五)、基地周辺の航空機騒音に関する不動産取引の裁判例としては、初めてであろう。

本件判決は、「売主業者は、権利関係、法令制限、取引条件を説明すれば足り、公害問題については、特段の事情のない限り、説明義務はない」とする。

しかし、「航空機の騒音は、空港周辺の広範な地域に及ぶものであり、そのすべての地域において、業者が説明しなければならないも

のとまではいえないけれども、騒音の程度が著しく、防音工事をしなければ生活に支障をきたすなどの状況がある場合には、その旨を説明する必要がある」とするのが(当機構「不

動産取引紛争事例集」八三頁)、一般的な考え方である。
本判決には、疑問がある。

最近の判例から

(7)

マンション建設による反射騒音

(大津地判 平九・八・二二 判時一六三三一―三二) 橋本 行雄

高層マンションの建設により、工事中の被害と建設後の騒音増大等による被害を受けた

一 事案の概要

として、近隣住民が分譲業者に損害賠償を求めた事案において、工事中の被害は受忍限度内であるとしたが、騒音の増大は、マンションに騒音が反射する等して生じたものであり、

売主業者Yは、平成五年八月、大津市内(商業地域)で、一〇階建分譲マンション(戸数二七戸)の建設に着工し、翌六年八月、これを完成して分譲した。

マンションの建設に起因するとして、二重窓設置工事費の支払いを命じた事例(大津地裁平成九年八月二二日判決 控訴 判例時報一六三三号一三一頁)。

本件敷地は、北側が国道一号線の高架橋に、また、東側が京阪電鉄に面し、本件敷地の北東端で両者が交差していた。

本件マンションの近隣住民X₁(本件マンションの東側)及びX₂(同西側)は、①本件マンションの建設工事により、騒音等の被害を