

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ぬ

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

受け、②建設後は、日照阻害、道路・鉄道騒音の増大、プライバシー侵害等の被害を受けたとして、Yに対し、損害賠償と目隠しの設置を求めて、提訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判決を下した。

(1) 本件工事の騒音については、市の測定によれば、規制基準内であって、受忍限度内であるとし、

(2) また、工事完成後の日照阻害については、午後二時から日影になるが、商業地域については日影規制はなく、受忍限度内であるとしたが、

(3) 本件マンションによる騒音の増大については、①X₁宅の電車騒音は深夜九〇ホーンに達するが、これは本件マンションが電車の騒音を反射するためであり、②X₂宅の夜間騒音は中央値七〇ホーンであるが、これは本件マンションの影響で東風が吹いた場合西側に吹下しの風の流れが生じ、高架国道の騒音を下方に導くためであり、③Yには二重窓設置工事費用の支払義務があると

(4) プライバシーの侵害については、本件マ

ンションの三階及び四階からX₁宅の二階部分を覗き込めるが、不法行為による損害賠償は金銭賠償が原則であるとして、YにはX₁のプライバシー設置費用の支払義務があるとし、

(5) X₁に対し二二九万円、X₂に対し六九万円の支払いをYに命じた。

三 まとめ

これまで、マンション建設により、風害、電波障害をめぐって争われた事例はある（風害について、最高判昭五九・一二・二一判時一一四五一四六、大阪地判昭五七・九・二四判時一〇六三一一九一。電波障害については、大阪地判平二・二・二八判時一三七四一八一等）。

また、ビルの反射光をめぐって、争われた事例もある（大阪地判昭六一・三・二〇判時一九三一一二六）。

しかし、本件のように、騒音について、マンションの建設により反射又は風向で増大すると争われたのは、初めてであろう。今後、マンションの建設にあたって、留意する必要がある。

（調査研究部調査役）