

## 最近の判例から

(9)

## マンションにおける上階の生活騒音と瑕疵担保責任

(神戸地判 平一四・五・三一 判例集未登載) 村川 隆生

マンションの居室を購入した買主が、上階

の居住者のトイレの給排水音、放尿音等の生活騒音が聞こえるため、住居として使用するために耐えられないとして、債務不履行又は売買の瑕疵担保責任に基づく解除ないしは錯誤無効を理由に、売主に対し、既払いの売買代金相当の金員等の返還を求めた事案において、本件建物に(隠れた)瑕疵があるとする事はできないとして、買主の主張を否定した事例(神戸地裁平一四・五・三一判決 判例集未登載)

## 一 事案の概要

Xは、平成七年七月、マンション分譲会社Yとの間で、地上三階地下一階、総戸数一四戸のマンション一階部分の居室(以下「本件建物」という)につき、売買契約(売買代金七、〇〇〇万円)を締結し、同年十一月引渡

しを受けた。

Xは、入居後、上階からのトイレの給排水音、放尿音、台所等の排水音等が聞こえ、それが酷く激しいことから、安眠妨害、生活障害が生じ、なかでも寝室部分は通常の使用に耐えられない等として、Yに防音工事を施工するように求めた。

これに対し、Yは、本件居室内トイレのパイプシャフト及び天井にグラスウール及び遮音シートを巻きつける工事などを実施した。

しかし、Xは、①Yとの契約にあたり、販売パンフレットの記載文言を根拠に、本件建物はマンションの通常備えるべき品質、性能以上の、一ランク上のハイグレードマンションである旨の特別の品質保証の合意をしたにもかかわらず、欠陥により売買目的を達することができない(債務不履行)。また、②本件建物には、当初の設計施工時点において生活

騒音対策工事が施工されておらず、住居住宅として根本的な欠陥、瑕疵がある(瑕疵担保責任)。さらに、③本件建物につき、生活騒音等の欠陥があることを知らないまま、普通の居住用建物としての売買契約を締結したものであるから、売買目的物についての要素の錯誤がある(錯誤無効)と主張し、Yに対し、売買契約の解除、売買代金相当の金員等の返還を求めて提訴した。

## 二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

## 1 債務不履行について

確かに、本件パンフレットには、「快適さを極限までに追求した、これからのステータスともいえる永住志向型都市住宅」等の記載があるが、このような文言は、新築マンションの宣伝用パンフレットにおいて、よく用いられるセールストークの類にとどまり、これをもって、Xの主張のような特定の品質を保証したものであるとか、特別の防音性能、遮音性能を保証したものと見るのは相当ではない。

## 2 瑕疵担保責任について

本件マンションのような集合住宅の場合、

その遮音性能について日本建築学会が定めた基準（以下「学会基準」という。）一級（推奨基準三五dB）又は二級（許容基準四〇dB）の水準であれば、遮音性能を十分備えているものと評価することができる。本件建物で測定された騒音レベル（寝室で測定された騒音の最大値は三二dBである。）は、学会基準一級を満たすもので、社会通念上要求される遮音性能を十分満たすものといえる。また本件建物の室内は、環境基本法に基づく「騒音にかかる環境基準」をも充足している。

このように、Xの本件建物は、通常の居住上支障のない程度の遮音性能を有することに問題はないとすべきであるから、Xが主張するように、マンション建物に通常要求される品質、性能を具備していない（隠れた）瑕疵があるとすることはできない。

### 3 錯誤無効について

Xは、売買目的物についての生活騒音等の欠陥があることを知らなかった要素の錯誤があり、本件売買契約は無効である旨主張するが、前示のとおり、通常の居住用建物として、通常人の居住に支障のない程度の遮音性能を有するものと認めるのが相当であるから、この点について、Xに要素の錯

誤があるとすることもできない。

4 よって、Xの本訴請求は理由がないからこれを棄却する。

### 三 まとめ

本事例は、分譲マンションの買主が、上階の給排水設備等の音に対し、住居住宅として根本的な欠陥、瑕疵があるとして、分譲業者を提訴したものである。

裁判所は、足音・水洗便所の音等の固体伝播音については、適切な予測方法・評価方法や工法上の解決策が確立されていないのが現状であり、品確法に基づく日本住宅性能表示基準の「音環境に関すること」の項目の表示基準にも、固体伝播音は評価対象とされていないことを指摘し、本件建物に防振・防音対策上の瑕疵があるとすることはできないと判断している。

区分所有建物の場合、本事例類似の上下階の騒音トラブルが多く見られる。騒音の感じ方は個人差が大きく、問題も複雑化する傾向が強く、その解決は容易ではないが、本事例も実務の参考になると思われる。

（調査研究部調査役）