

六条の甲の権利は買受人に引き継がれるものとする。

(上記以外について)

⑧ 甲は、本件和解契約締結後一年以内に本物件の二階のトイレの使用後に濁った水が溜まった時には、その原因の追求及び修理工事を他の業者に依頼し、その原因が乙、丙及び丁にある場合は乙、丙及び丁はその費用を負担する。

⑨ 本契約に定めない事項が生じた場合、または契約の事項に疑義が生じた場合に、甲並乙、丙及び丁はその都度誠意を持って協議し、決定事項については協議書を取り交わすものとする。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／九年度第五号のあらまし

マンションのエントランス騒音をめぐるとらブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年七月一二日、売主業者乙から川崎市のマンション(三階、専有面積六四・三二〇)を代金五、六六〇万円で買い受けることとし、重説を受けて、売買契約を締結し、代金を完済して、平成七年四月九日引渡しを受けた。

甲が購入した部屋は、エントランス(エレベーターホール、メールコーナー等)の直上にあり、甲は入居直後から、階下エントランスの自動ドアの開閉音に悩まされた。

甲が乙と折衝した結果、乙は、自動ドアの開閉スピードの調整をし、自動ドアエンジン部分吸音シートの貼付、防音ゴムの取付け等を行い、同年九月一四日には騒音測定を行うとともに、甲に防音シート工事を提案したが、話し合いは進まなかった。また、甲の自動ドア開閉スピードの改善の要求も、安全な出入りに支障があった。

乙は、平成八年七月、騒音・振動防止工事を①自動ドアの防振ボルト取付け、②天井裏グラスウール充填、③換気扇の防振ゴム取付けを実施し、同工事後乙の依頼した業者に騒音測定をさせたところ、工事実施による減音効果(一〜三dB改善)はあったとされた。

しかし、甲は、これを不服として、乙に対し、①物件を買い戻すか、②それができなければ、機械騒音が暗騒音(特定騒音以外の騒音)を超えないこと、③人為的騒音が川崎市の騒音基準を満たすこと、等を求めた。

これに対して、乙は、①物件の買い戻しには応じられないこと、②これまで、自動ドアの開閉速度の調整、防音ゴムの取付け、換気扇振動防振用ゴムの取付け等の措置を講じていること、③公平な第三者の判断を仰ぎたいこと、等を主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、建築一名、一般行

政一名)により、五回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、①自動ドアのモーター音がうるさく、眠れない、特に、朝七時四十分の小学校の集団登校時に起こされる。②騒音の発生については、事前に何の説明もなく、説明があれば購入しなかった。③防音工事を希望するが、無理なら買い戻して欲しい。④精神的、身体的に被害を受けたので、迷惑料を支払って欲しい、と主張した。

これに対して、乙は、①これまで、モーターの振動を抑えるため、防音シート、吸音シート、吸音ゴムを取付け、また、再工事として、防振ポルトの取付け、エントランス天井のグラスウールの充填をし、その結果、騒音は1/3dB改善されている。②甲は生活時間帯が違うが、日中のある程度の音は受忍すべきである。③買い戻しには応じられないが、部屋の防音工事(防音シート貼付)はすると主張した。

委員より、甲に対しては、買い戻しは客観的に見て契約目的を達成できない場合でないと無理であると指摘し、また、乙に対しては、重要事項説明において騒音について触れなかったと指摘し、それぞれ歩み寄りを求めた。

その結果、乙から遮音シート貼付による防

音工事が提案され、他に解決金一〇〇万円を支払うことで、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙は、本件和解契約締結後の平成一〇年四月一日以降、甲に連絡のうえ、別紙の工事(三〇五号室騒音・防止工事計画、以下「本工事」という。)を乙の費用で行う。

② 本工事の作業日程は一日間とし、作業日程を延長する場合は、甲、乙間で協議して決めるものとする。

③ 乙は甲に対し、本案件にかかわる解決金として金一〇〇万円の支払義務があることを認め、平成一〇年二月一九日限り、甲名義の銀行口座に振込んで支払う。

④ 乙は甲に対し、第三条の支払いを遅滞したときは、遅滞した日の翌日から支払済に至るまで、遅滞金に年一割の割合による遅延損害金を付加して支払う。

⑤ 甲と乙の間には、第一条から第四条に定めるほか何らの債権債務がないことを相互に確認する。

⑥ 甲及び乙は、本和解条項に定めるものを除き、それぞれ互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。

⑦ 甲は、本案件に関し、建設省へなした乙に対する苦情申立てを取り下げる。