



隣接居住者の発する騒音をめぐるとラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成16年4月15日、元付媒介業者乙、客付媒介業者丙の媒介で、売主Aから区分所有建物の一室を代金3,600万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、平成16年5月28日に引渡しを受け、同5月29日に入居した。

甲によると、本件売買契約にあたり、乙の担当者から重説で「隣室にて宗教関係の太鼓の音が時々発生しています。」という説明を受けたので、契約前の物件内覧時に、Aに尋ねたら、「よく聞かないとわからない」、乙の担当者も「自分も聞きに来たが、全く音はしなかった。」と言われた。太鼓の音は時々で、よく聞かないとわからない位と聞いたので、そんなに気にするほどではなく、支障もないと思い契約した。

ところが、実際入居してみると、「隣室」から毎朝太鼓と拍子木の音がして、6月23日は、夕方お祈りの後、「隣室」住人がベランダに出て奇声・怒鳴り声を上げ始めた。その後、7月上旬になっても、早朝から玄関のチャイムを鳴らしたり怒鳴り声が続いた。甲は、これらのことは、A及び乙から聞いていなかったもので、恐怖を感じた。

甲はその後、マンションの管理業者Bの担当者から重説書の表現が違っているとの指摘を受けた。Bは乙の照会に対し、「隣室にて宗教関係の太鼓の騒音が発生している。」と回答しているが、実際の重説書は、「太鼓の音が時々発生しています。」と表現が変更されていた。また、管理組合の議事録を閲覧し

たところ、「隣室」の迷惑行為については、理事会で過去2年間に15回採り上げられていることが判明した。甲は、マンション住民からも「安く買ったのでしょうか」、「部屋は売れないと思っていた」、「宗教関係の人」とか言われ、折角快適な生活を送れると思って買ったのに、乙に怒りを覚えた。

そこで、甲は、乙に対して、このような事実を説明しなかったのは乙の状況開示違反（不利益事実の告知違反）であるとして、離れた部屋への代替えか、それが出来ないなら道義的責任を果たすよう主張した。

これに対して乙は、Aからも、Bからも聞き取り調査をした。Bより、管理組合から「隣室」の入居者については、住民より苦情がある都度注意しているとの報告を受けており、Bからの太鼓の騒音が発生しているという報告についても電話で確認をした。また、乙の担当者が現地で太鼓の音が実際の程度の騒音なのか確認するため5回に亘り調査をしたが、太鼓の音及び奇声についても聞くことが出来なかった。媒介業者として、専有部分の諸問題についてはプライバシーの侵害のこともあり、直接入居者にも聞くわけにもいかないもので、調査義務は尽くしており説明義務違反はないと主張したため、紛争になった。

2 事案の経過

担当委員3名（弁護士1名、一般行政経験者2名）により4回の調整を行なった。調整の過程で、甲は、本件紛争に係る中古マンション（以下「本件マンション」という。）に

入居した後、隣室から発する太鼓の騒音、怒鳴り声等に悩まされるなどの被害を受けていると主張した。

甲は、管理会社にこうした被害を訴えたところ、隣人の迷惑行為に関しては管理組合理事会で2年間に15回決議があったことが後で判ったが、売主の媒介業者である乙からこのような説明は事前に聞いておらず、仮に契約前にこうした事実の説明があれば本件マンションを購入していなかったと主張した。特に、本件マンションの管理会社が作成した重要事項に係る調査報告書には騒音について「宗教関係の太鼓の騒音が発生している」と記載されているにもかかわらず、乙は重説書に「宗教関係の太鼓の音が時々発生しています」と表現を改めて記載したことにより、事実を正確に告知することなく甲を誤認させたと主張した。甲は、媒介手数料相当額に慰謝料を加えた200万円程度を、迷惑料として乙に要求したいと申し出た。

これに対して、乙は、事前に売主や管理事務所に対して聞き取り調査を行なったが、隣室住人の迷惑行為については、甲が主張するような事実の説明を乙自身も受けていなかったこと、現地調査も行なっているが、一度も太鼓の音は確認出来なかったこと、また、契約前に甲を2度現地に案内した際にも、太鼓の音について売主自身から買主に直接説明して貰ったことなどを挙げて、自らが知り得た範囲内での告知は行なっていることから、媒介業者としての調査説明義務は十分果たしており、甲の主張には理由がないと反論した。

委員は、双方の主張を踏まえて、乙が甲に対して200万円の解決金を支払うことを内容とする和解案を提示した。委員は、併せて、客観的事実として騒音に係る調査報告書の表現と重説の表現が異なっていることを指摘し、前者が騒音が受忍限度を超えていること

を注意喚起する表現であると解されるのに、乙はこれを受忍限度の範囲内と受け取れる表現に緩めて重説に記載したものであり、このように表現を緩めるのに十分な合理的、相当な理由は見出しがたいとの所見を示した。

しかし乍ら、乙は、①重説書記載の騒音に係る表現については、調査報告書の表現を緩めたとの認識はなく、むしろ、独自の調査結果を踏まえて、より実態に即した表現に改めたものに過ぎないこと、②買主側の業者丙との共同媒介であり、仮に金銭による補償が必要であるとしても、甲との間に直接媒介契約関係にない乙が1社のみで負担することは承服出来ない、③騒音等の隣人の迷惑行為による被害については、金銭補償では抜本的に解決されないと考えていること、などを理由として和解案に応じることは出来ないとした。

委員協議の結果、乙の拒絶の意思が明確であることから調整手続きによる紛争解決の見込みがないと判断し、甲乙双方の同意を得た上で、本件紛争処理の手続きを打ち切ることとした。

(企画調整部調整第二課長)