
最近の判例から (3)－リフォーム後の隣室騒音被害－

隣室への騒音被害について、リフォーム済の再販中古マンションの売主宅建業者に対する買主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・3・28 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

室内リフォーム済中古マンションを購入した買主（個人）が、入居前にリフォーム工事を実施した売主（宅建業者）に対し、その工事によって浴室とトイレの位置を入れ替えたことで浴室から発生する音が、隣室住人に騒音被害を生じさせたとして、浴室の原状回復工事費用等の支払を求めた事案において、隣人への騒音被害は、社会生活上の受忍限度を超えているとまではいえないと判断され、買主の請求が棄却された事例。（東京地裁 平成28年3月28日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年4月頃、買主X（原告・個人）は、室内リフォーム済みの中古マンションである2階の202号室（以下「本件居室」という。）を仲介業者が実施するオープンルームにて内見し、売主であるY（被告・宅建業者）から1990万円で購入した。

Yは、本件居室をXに販売する前に、同室のリフォームを行っており、その際、浴室やトイレの位置を変更する工事（以下「本件リフォーム」という。）を行った。

本件リフォームの結果、本件居室の新しい浴室は、壁を隔てて201号室（以下「隣室」という。）の和室部分（寝室に用いられることが想定される部屋）と接することになった。尚、本件リフォーム前の間取りでは、浴

室は上記和室部分には接していなかった。

Xは、平成26年1月午後11時30分頃、隣室の住人（以下「本件隣人」という。）から本件居室における入浴時の音（以下「本件騒音」という。）が隣室の寝室（上記和室）に響いて睡眠を妨げられているとの苦情を受けた。

その後Xは、Yに本件騒音に対する調査・修繕を依頼していたが、Xの望む回答が得られず、Nリフォーム会社に対し、平成26年10月頃、浴室廻り防音工事（以下「本件防音工事」という。）を代金76万円余で依頼し、同工事は完了した。

本件防音工事時においては、施工前に騒音測定（以下「本件騒音測定」という。）が、実施され下記の結果となった。

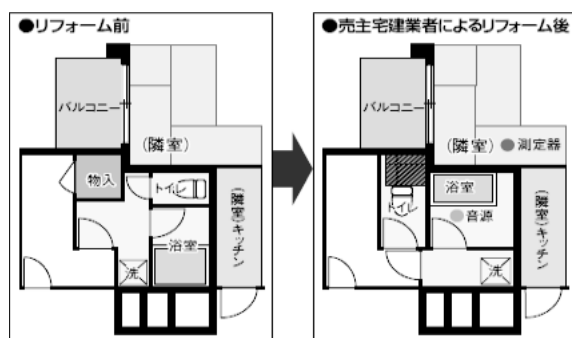
- ＜防音工事施工前の騒音測定結果＞
- (ア) ユニットバスカウンターから石けんを落とした音46.2dB（デシベル）
 - (イ) 浴槽から手桶を落とした音43.7dB
 - (ウ) 洗面器を床に置く音36.7dB…等

尚、隣室和室の暗騒音のレベルは、本件防音工事の前後とも、30dBを下回っていた。

世界保健機関（WHO）が公表した「環境騒音のガイドライン」（以下「本ガイドライン」という。）には、睡眠妨害に関し「快適な睡眠のためには、夜間の連続的な暗騒音を30dB以下にとどめるべきであり、個々の発生音についても45dBを超えるような騒音は避けるべきである。睡眠妨害を防ぐための許

容限度を設定するには、騒音の断続特性を考慮しなければならない」とされている。

Xは、Yに対し、Yはリフォーム工事後の結末として隣室に騒音被害を生じさせないように配慮する義務があるのにそれを怠り、隣室住人に騒音被害を生じさせたとして、不法行為に基づきXに生じた浴室とトイレの原状回復工事費用・弁護士費用等の合計349万円余の損害賠償の支払を求めた。



2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

本件において、本件隣人が被っている騒音被害の程度について検討するに、隣室和室の暗騒音は、昼間の時間帯でも20dB台後半であるから、夜間は相当静かな環境であることが推測され、他方、本件騒音測定の結果によれば、本件居室の浴室で発生しうる騒音の一部が、40dBあるいは45dBを超えて隣室和室に伝搬することが認められるから、本件隣人が同室において就寝中、本件居室の浴室を使用した場合、前記本ガイドライン値を考慮すると、その睡眠が妨げられる可能性があり、こうした騒音被害の発生は、本件リフォームに起因するものと推認される。

もっとも、本件騒音測定の結果は、瞬間の最大値であるから、参照する本ガイドライン値は45dBとなる。そうすると、かかる騒音被害の程度を評価するに際して、本ガイドラ

イン値を参考にするとしても、本件居室の浴室を使用した際に発生する騒音のレベルはこれをわずかに超える程度に過ぎないことに加え、浴室使用時に常に発生するものではなく、使用時間中継続して発生するものでもないこと、本件隣人の就寝中に浴室を使用するのは、Xの娘が夜間のアルバイトから帰宅したときの午後11時台であり、その頻度や時間帯において常識的な範囲を逸脱するものではないと考えられ事情を考慮すると、本件隣人に生じている騒音被害は、社会生活上の受忍限度を超えているとまではいえないと解される。

したがって、本件リフォームの結果、本件居室の浴室から発生する音がリフォーム前より高いレベルで隣室和室に伝搬することになり、本件隣人の睡眠環境が一定程度悪化したことは否めないが、Yが本件隣人あるいはXに対して不法行為責任を負うとまではいえないし、X（及びその家族）も、通常の状態ですべての浴室を使用する限り、本件隣人に対して、入浴時の騒音に起因する不法行為責任を負うことはないというべきであり、Xの請求には理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本事案は、売主宅建業者が既存住宅の再生事業の一環として中古マンションを売出したものの、隣接住戸の間取りを考慮せずにリフォーム工事を実施した結果このような騒音を巡る近隣トラブルが発生したと思われる。

よって売主である事業者は、室内リフォーム時に間取りを変更する際、隣室の間取りも考慮し、防音工事の必要性も十分検討した上でリフォーム工事を実施すべきことが重要である。また、買主もリフォーム済中古マンションを購入する際は、このようなトラブルに遭わないよう本事案を参考とされたい。

(調査研究部調査役)