



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にした。

(企画調整部調整第二課長)



歩道橋の告知をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成14年5月17日、売主業者丙（A社他2社）等の販売代理業者乙から、新築区分所有建物の2階の1室を代金4,740万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、平成15年3月18日引渡しを受け、同年3月27日に入居した。

しかし、入居後6カ月程経過した平成15年9月に、物件の西側約40mの位置に突然歩道橋が設置された。住居が西向き2階北西角部屋のため、リビング・ダイニングが歩道橋から見通せる状況となり、歩道橋を通行する人の視線が気になり、常に誰かに見られているような精神的負担を感じるようになった。また、日当たりが良いと思って買ったのに、歩道橋が設置されてから窓を閉め切る頻度が高くなり、景観も様変わりした。

甲は当該マンション購入に当たり、歩道橋の設置について乙から何の説明も受けていなかったが、乙は、当該マンションの建設が進む中で、公団から計画道路のイメージパスを入手しており、そのイメージパスを見せた買主と見せなかった買主が存在することを、甲は後日知った。しかも、当該イメージパスは平成10年に公団から発行されており、購入前の平成12年2月、公団が地元住民に説明会を行っていることも判明した。

また、公団のイメージパスは、イメージ図であるが、明確に歩道橋がマンション建設予定地西側の公営住宅横に描かれており、甲が購入しようとする部屋が最も影響を受ける

と思われるものであった。

そこで甲は乙に対して、①購入前に歩道橋の建築計画について何の説明も受けていない。②乙は、歩道橋の建築計画を隠して販売した。③説明があれば上階の部屋を購入していた。④甲が今後継続して被る不利益に対してしかるべき補償と、誠意ある対応をして欲しい、等と主張した。

これに対し乙は、平成16年12月、甲に対して、①重説書に、事業決定済みの都市計画道路について記載の上説明した。歩道橋設置等の都市計画道路の詳細仕様については未確定の事項として重説書に記載して説明はしていない。②販売時には、公団発行のパンフレットに歩道橋の形状等の記載はあったが、公団から未確定事項があり、交付は控えて欲しい等の要請があったので希望者に見せるだけにした。甲がパンフレットを見たかどうかは確認出来ない。③重説書で説明していなかった歩道橋の設置により、甲にご心労とご迷惑をかけたので、お詫びとして100万円を支払いたい、等と主張した。

甲は、平成17年1月、100万円では納得出来ない、100万円では非を認めていないのと同じと主張して、紛争になった。

2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者1名、建築専門家1名）により5回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①当該マンションを購入するにあたり、前面道路に歩道橋が出来る予定があることを聞いておらず、聞

いていれば別の階を購入した、②事後対応を怠り、長期間放置したことに対する補償と誠意ある対応を要求した。

これに対して、乙は、会社として対応に非があったことを認め、迷惑料として、100万円を支払いたい旨申し出たが、甲は、100万円では、全く誠意が感じられないとして、到底、折り合いは付けられないと主張して、両者主張は並行線を辿った。

委員より、甲、乙、双方に対して、裁判によらない機構での和解のメリットを強調しつつ、数度に亘り調整を継続し、最終的な和解案を打診したところ、乙は、社内で検討は可能との感触を示したが、甲からは、認められないとの意思表示があった。このため委員は、本件調整は不可能と判断して、一旦、調整作業打ち切りとした。

しかしながら、後日、甲より機構に電話連絡あり、「調整での自身の対応について詫びるとともに、委員の調整額を受けるので、もう一度調整をお願いしたい。」との要請があり、各委員及び乙の了解を取り付けた上で、復活調整を行うこととなった。

委員にて協議を行い、甲の意向を再確認の上、解決金として150万円を提示したところ、甲はこれを承諾した。乙も了承したため、和解に至った。

3 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金150万円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙は、本案件につき、前条に定めるほかに何等の債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 甲及び乙は、今後互いに本案件につき、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。

- ④ 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙への苦情申立てを取り下げる。