
 最近の判例から (17)－マンション住民への騒音の差止請求－

マンション管理組合が占有者に求めた騒音の発生等の行為の差止請求が認容された事例

(東京地判 平26・11・5 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

区分所有建物の占有者が出す騒音に関し、マンションの管理者が、その他区分所有者等に迷惑を及ぼす行為をしているとして、区分所有法57条に基づき、区分所有建物の外側に60デシベル（以下「デシベル」を「dB」と表記する。）を超える音量の騒音を出すことの差止め等を求めるとともに、占有者の行為が不法行為を構成するとして、民法709条に基づき、騒音測定器のリース料相当額及び弁護士費用相当額の合計額の支払を求めた事案において、占有者に対して、午後10時から午前6時までの間、占有する区分所有建物の外側に60 dB以上の騒音を出すことを禁止するとともに、騒音測定器等のリース代等の支払いを命じた事例（東京地裁 平26年11月5日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告・反訴被告）は、60戸の区分所有建物（以下「マンション」という。）の管理組合の理事長でマンションの管理者、Y（被告・反訴原告）は、マンションの1室（以下「Y号室」という。）の占有者で、Y号室の所有者（訴外・非居住）の子である。

平成23年夏頃より、Y号室から、壁や床を強く叩くような音や大音量の音楽が周辺の住戸に聞こえるようになったため、マンションの住人及び管理会社の社員は、たびたび警察署に相談に行ったほか、110番通報していた。

平成23年12月10日、管理組合理事会において、Y号室からの騒音が昼夜問わず発生し、

非常に困惑しているとの居住者からの報告に基づき、管理組合の理事が警察に被害届を提出した上、Y号室を訪問して注意することが確認され、同月26日、Xは、警察署に対し、被害届を提出した。

管理組合は、Y号室の隣接住戸において、同年12月8日から翌年1月28日までの数日間動画を撮影し、また、1月7日から1月20日までの数日間は60dBを超える騒音を計測したら針が振れるように設定した騒音測定器により、騒音を計測した。

同年12月下旬頃、Yは、騒音問題について話をするためにY号室を訪問したX及びマンションの管理人A（訴外）に対し、「自分の部屋で何をしても良いだろう」などと告げ、XとAの胸ぐらを掴んだ。

平成24年5月7日、Yは、Aに対し、胸ぐらを掴んだ上で「殺すぞ」等と脅した。

平成24年6月から8月にかけて、管理組合は、Y号室のすぐ下の住戸で、騒音測定器により騒音を計測・記録したところ、7月4日午前2時頃及び同月7日午前3時頃、60 dBに至っていた。

平成25年2月18日、XとAがY号室を訪問し、Yに騒音問題に言及したところ、Yは、「証拠を持ってこい、戦ってやる」などと告げて、XとAの襟首を掴んだ。さらに、Yは、同日管理人室に侵入し、Aの襟首を掴んで壁に叩きつけ、「親と接触するな」などと言った。

同年5月16日及び9月17日、Yは、本件マンションの他の住戸の玄関のドアを叩いた

り、蹴ったりする行為をした。また、5月16日及び8月26日、Yは、隣室の窓の面格子ルーバーを破壊した。

同年9月27日、マンションの管理組合は、Xの行為の差し止めと損害賠償を求めて提訴した。なお、平成26年4月11日、Yは、総会の開催案内及び議題の内容がYの名誉を毀損する不法行為である等として反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示して、Xの請求の一部を認容した。

- (1) Yは、平成23年夏頃から、主に夜間に、壁や床を何度も強く叩くような音を出しており、その音量はたびたび60 dBを超え、60 dBを超える音量は、環境庁が告示した「騒音に係る環境基準」において、夜間（午後10時～午前6時）における「騒音」に該当するものである。
- (2) 認定した事実によれば、Yの行為は、騒音の発生その他区分所有者等に迷惑、危害を及ぼす行為に該当し、管理組合に対する不法行為を構成するものであり、Yは、それにより管理組合に生じた次の損害を賠償する責任を負う。
- (3) 管理組合の損害は、3か月のリース料合計43万6359円、弁護士費用は4万3635円とするのが相当である。
- (4) 前記の環境基準によると、マンションの所在する地域においては、昼間（午前6時～午後10時）において、65 dBを超える音量が「騒音」となると認められるが、Yが昼間に65 dBを超える音量を発生させていることまでを認めるに足りる証拠はないから、騒音発生の停止を命ずる時間帯は、夜間（午後10時から午前6時）に限るのが相当である。
- (5) 以上によれば、Xは、Yに対し、区分所

有法57条に基づき、午後10時から午前6時の間、Y号室の外側に60 dBを超える音量の騒音を出すこと、マンションの区分所有者、占有者及び管理人に対し、暴行又は脅迫を用いる行為をすること、並びに、マンションの専有部分、共用部分及び附属施設並びにマンションの区分所有者及び占有者の所有物を毀損することの停止を求めるとともに、不法行為に基づき、47万9994円及びこれに対する平成25年10月30日から支払済みまで年5分の割合による金員を請求することができる。

- (6) 総会の開催案内文書に記載された事項は、公共の利害に関する事実に係り、かつ、その目的は専ら公益を図ることにあって、摘示された事実は真実であることから、名誉毀損は違法性が阻却され、Xが、案内文書をマンションの区分所有者に配布した行為については、不法行為は成立しない。

3 まとめ

認定された事実関係からすれば、騒音の差し止め及び損害賠償の請求は当然であるといえるが、裁判の証拠として、住民らによる警察の生活安全課への相談記録が9件、110番通報の記録が8件、騒音問題が理事会議題となった記録が10件提出されていることが認められ、また、訴訟提起は定時総会での議決に基づいて行われているなど、区分所有建物における区分所有者・占有者の迷惑行為差し止めの結論を得るまでには、区分所有者間の合意形成などに時間を要することが窺える。

公営住宅において、迷惑行為を理由とした明渡請求が認容された事例（東京地判平25・3・18 RETIO92-130）もあるので参考とされたい。