



特定紛争案件／七年度第四号のあらまし

マンションの騒音をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年二月二六日、売業者乙より、一四階建マンションの一室（専有面積六五・二㎡）を代金五、六八〇万円で購入して、同年五月一六日入居した。

甲は、自宅で翻訳業の仕事をし、常時家にいるので遮音性能に大きな関心があったが、乙が、本物件は「遮音性に優れたハイクオリティ設計」等の広告をしたので、これを信じて購入した。

しかし、同年九月になって、上階部に購入者が入居し、子供の歩行音、飛跳ね音、話し声、トイレの排水音、等の騒音被害を受けた。甲は、この原因について、①フローリング材の遮音等級（L―五五）が低く、②スラブ厚が一九〇mmであれば、肉声が届く可能性は低い筈であり、構造上の欠陥が考えられるとして、③ハイクオリティという広告に問題があり、④従って、契約を解除するか、そ

れができないなら、瑕疵を完全に直すこと、等を求めた。

これに対して、乙は、①広告は、スラブ厚一八〇―一九〇mmを念頭においたもので、誇大広告にあたらぬ、②遮音性能は日常生活に支障をきたすほどのものではない、③従って、契約の解除はできないが、一部天井を二重にする等防音工事を施したい、等と主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政一名、建築一名）により七回の調整を行った。調整の過程で、甲は、上の階の音が非常に響き、特に歩行音がうるさく、話し声等も気になり、仕事の関係上常時自宅に居るので、契約を解除して欲しいと、主張した。これに対して、乙は、ある程度の騒音があるのは事実であるから、補修工事はするが、契約の解除には応じられないと主張した。

委員から、瑕疵担保による解除は、売買の目的の隠れた瑕疵により契約の目的を達成することができない場合でなければならず、そうでない場合は損害賠償請求に止まる旨指摘したところ、甲も、補修工事で本件解決することに同意した。

補修工事の内容について、乙は、甲の自宅を再度調査したうえ、①プラスチックボードがスラブに接していることによる振動対策として、ボードと躯体との間に隙間を設け、②床スラブからの衝撃音対策として、新規に天井を組み、防振金具をつけ、グラスウールを敷く、③トイレの使用音対策として防振ゴムをつける等の対策を提案した。

甲は、乙の提案を専門業者と相談し、ワンランクグレードが上の工事内容を逆提案した。委員を交えて、両者協議の結果、甲提案の工事内容を甲が依頼する業者で施工することとし、その費用として、乙が甲に四〇〇万円支払うことで、両者合意した。

三 和解の内容

① 乙は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として、金四〇〇万円を支払う。
② 金四〇〇万円は、平成八年七月末迄に、甲の指定した口座に振り込むものとする。

③ 乙は、甲に対し、前記支払いを遅滞したときは、期限の利益を失い、期限の利益を失った日の翌日から年一割の割合による遅延損害金を支払う。

④ 甲及び乙は、本和解条項に定めるものを除き、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をしないものとする。

⑤ 甲及び乙は、本案件に関し、前各条項に定める他何等の債権債務のないことを相互に確認する。

⑥ 甲は、本案件に関し、建設省になした乙への申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／七年度第六号のあらまし

海外不動産(中国)購入をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年二月六日、恵比寿カーテンプレイスの中国不動産見本市で、業者乙の勧めにより、利殖目的で中国北京市のコンドミニアムの購入予約申込みをし、同日申込金(一〇万円)の一部一万円を預け、翌日九万円を乙の口座に振り込んだ。
甲は、その後、契約書の内容が納得できず、平成六年二月二三日、乙に解約申込書を提出するとともに、申込金一〇万円の返還を求めた。

これに対して、乙は、購入予約申込書に「申込金を振り込み頂いた後、八日以内はキャンセルをお受けします」となっており、甲の申出は八日を経過しているため、申込金一〇万円は返還できないとして、その要求を拒否したため、紛争になった。

なお、甲は、購入予約申込の際、乙との間でコンサルタント契約書(中国所在不動産の

購入コンサルティング業務の委託)に署名させられており、購入予約申込書には「本件申込金はコンサルタント料の一部に充当します」とされ、コンサルタント契約約款では、依頼者が「この契約期間中に都合により解約する場合、業者がコンサルタント料を受領した日から一〇日を経過したときは、いかなる理由でもコンサルタント料を返還しません」とされている。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、一般行政二名)により二回の調整を行った。

調整の過程で甲は、①購入予約申込後、物件説明書を送付するよう要請したが、臨時契約書が送られてきたのは二月一三日で、その七条の変更を求めたところ、拒否されたので、二月二三日に解約申込書を提出したものであり、購入予約申込書記載のキャンセルについて八日間の制限は承知しているが、契