

乙は、第三回調整で、A案（階段の上に鉄板を敷き、ノンスリップシールを貼る）とB案（ビニールシートを貼った上、ノンスリップをつける）の二つの案を提示し、また、委員から中間のC案も提示されて、次回までに、管理組合内部でその対応を検討することとされた。

しかし、その後平成九年三月一五日、乙は、定時株主総会を開催して、会社の解散を決議し、同社代表清算人が三月一七日神戸地方裁判所に特別清算開始の申立をし、三月二一日同裁判所より弁済禁止等の決定を受けた。これを受けて、乙は、三月二六日付で、本申立の取下げを申し出て来た。

このような事情を踏まえて、委員協議の結果、本案件については、これ以上続行不可能と判断し、四月三日打ち切ることとした。



特定紛争案件／八年度第五号のあらまし

マンション二階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、平成六年一〇月四日、売業者乙から、本件マンション（面積八四・〇二㎡）の二〇一号室を代金四、四三〇万円で買い受け、同年一二月末引渡しを受けた。

二〇一室は、本件マンションのエントランス上部に位置し、下部には、エントランスホール、メールボックス、ポンプ室、自転車置場等があり、本件マンションの管理は、乙の子会社Aが行っている。

甲は、平成七年一〇月頃から、Aに対し、一階エントランスのオートロックドアの閉閉音、ポンプ室の作動音、メールボックスの開閉音について、苦情を申し出た。

Aは、乙とも協議し、①平成八年二月二〇日、一階エントランスのオートロック錠を電磁ラッチ方式から電動デットボルト方式に変換し、②翌二二日ポンプ室について防振ゴムの取付け等を行い、③三月七日メールボック

スにゴムを取り付ける等の対策を講じた。

しかし、甲は納得せず、四月三日、甲及びAで協議の結果、騒音の測定を行うこととなった。測定は、五月三〇日二三時から翌三一日一時まで一二時間、甲及びAの立会いの下に、施工業者Bにより行われた。

測定の結果、二〇一号室の室内騒音は、夜間一級（二三・三デシベル）、全体特級（三二・九一デシベル）相当であるとの評価がなされた。Aは、六月二七日、甲に対し、測定結果を報告するとともに、「現状に関する正しいご理解を賜りたい」と申し入れた。

しかし、甲はこれに納得せず、八月一五日と三〇日付で、乙社長あてに対応を求める文書を出した。

これに対して、乙は、九月六日付横浜支店長の文書で、「対策工事は十分行い、騒音測定結果も、集合住宅での生活において社会通念上支障がない範囲内のものである」と回答した。

甲は、これに対し、「騒音レベルは建物の構造上の遮音性能を判断するための方法としては十分でない」とし、耳栓なしでは安眠もできず、病院通いもしているので、本物件を買い取るよう要求したため、紛争になった。

## 二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政一名、建築一名）により、五回の調整（現地調査一回含む）を行った。調整の過程で、甲は、①本物件は一階エントランス上部にあるので、入口の自動ドアの音、メールボックスの開閉音、ポンプ室、自転車置場の音等に悩まされ、安眠ができず、体調を崩したこと、②乙が行った補修工事では、なお改善されてないこと、③乙は等価騒音レベルで測れば問題はないというが、特定音が問題なのであり、机上の数字ではなく、被害の実態に即して行うべきであること、④補修では改善は見込めないから、買取りを希望する、と主張した。

これに対して、乙は、①マンションの建築にあたっては、日本建築学会の「建築物の遮音性の基準と設計指針」によって設計施工しており、同基準では等価騒音レベルでの騒音を問題にしているところ、本物件についての測定効果は、等価騒音レベルで二三・三デ

シベル、深夜補正を加えても三一・九一デシベルで、特級ないし一級であり、問題はないと考えられること、②従って、本件騒音は受忍の限度内であると考えるが、乙としても、これまで甲の苦情に対し、オートロック錠の交換、ポンプ室、メールボックスのゴムの取付け等できる限りのことをして来たこと、③しかし、甲の要求が拡大するので、これ以上改善措置を講じるには、その基準を明らかにした上でないと、費用は出せない、と主張した。

委員から、乙に対して、実地調査の結果も踏まえて、本件物件について問題があるのは事実であり、かつ、本件の場合音の発生源がこの住戸の階下に集中しているのに構造上の配慮及び事前の説明がなかったのであるから、改善措置を講ずるよう検討を求めるとともに、甲に対しては、買取りは難しいことを指摘して、両者の歩み寄りを求めた。

しかし、甲は買取りの要求を一向引つ込めず、また、乙も、あくまで本件マンションは学会基準に適合しており、改善措置を講ずべき判断基準が明らかにならない限り、これ以上改善措置を講ずることはできないとして、両者とも全く歩み寄りに応じようとしなかった。

結局、五回の調整の結果、甲からこれ以上続行しても調整は無理であるとして、打切り  
の要望の申出があり、乙もこれに同意したので、委員協議の結果、本件は第五回の調整をもって打ち切りとした。