



特定紛争案件／九年度第六号のあらまし

マンション階下店舗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、平成六年二月二日、販売代理業者Aを通じて、売主業者乙及び丙から新築マンションの二〇六号室を代金四、二三〇万円で購入し、平成七年一月二十九日に入居した。

二〇六号室の階下は、従前の建物の賃借人B（居酒屋営業）との約束で、乙がBに賃貸し、Bが居酒屋を開業した。

甲は、入居後、乙らに対し、Bの騒音がうるさいと繰り返し苦情を申し立てた。

乙らは、測定会社Cに依頼して、界床遮音性能調査を行い、平成八年二月、Bの天井に吸音材吹込工事を実施し、また、同年七月B室に鉛シート付ボード張替工事、八月甲宅のサッシガラス取替工事を行った。これらの工事により、従前に比べて、各室とも一・四dB～三dB遮音性能が上昇した。

しかし、甲は、平成九年六月一〇日、都庁に苦情申立てをした。

甲は、階下の騒音がひどく、和室に入るとよく聞こえ、子供部屋は特にうるさいので、  
①売買契約を解除するか、②Bが立ち退くか、  
③Bの閉店時間を夜一〇時までにしてもらいたい、と主張した。

これに対して、乙らは、①契約の解除はできない、②Bに出て行ってもらうことは難しい、③Bの営業時間の変更も難しい、④できる限りのことは既にしており、これ以上することはできない、と主張したため、紛争になったものである。

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）により六回の調整を行った。調整の過程で、甲は、乙らの防音工事である程度は改善されたが、まだ特に子供部屋の騒音がひどいので、Bに出て行って貰うか、閉店時間を一〇時にしたい、と主張した。

これに対して、乙らは、防音工事等で相当

改善し、被害は少なくなっているし、これまでに一、〇〇〇万円以上の費用をかけて、やるだけやっている、と主張した。

その後、Bは、近隣に同種店舗ができた等のため、平成九年二月一日営業を廃止し、乙に賃借権及び造作の買取りを求めた。

当初三〇〇万円という話であったが、Bに弁護士がついて五〇〇万円の要求になった。

しかし、乙が周辺の相場を調査して、Bと時間をかけて折衝した結果、結局一八〇万円で買収することになり、八月一日明渡しが完了した。

このような事情を踏まえて、甲乙が協議し、委員らの助言もあって、①甲は紛争原因が消滅したことを確認し、②乙は今後賃貸に供するときは午後一〇時以降の騒音に配慮し、③甲は都への申立てを取り下げることで、和解が成立した。

三 和解の内容

① 甲は、本案件の紛争の原因となった本物件建築物の一階居酒屋が退去し、紛争原因が消滅したことを確認する。

② 乙は、今後紛争の発生源となった店舗部分を賃貸借に供する際には、これまでの騒音紛争の経緯をふまえて午後一〇時以降の騒

音に配慮することとする。

- ③ 甲は、本案件に関し、東京都へなした乙及び丙への苦情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／九年度第七号のあらまし

戸建分譲地内のごみ置き場をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成九年二月一八日、売業者乙から練馬区の新築分譲住宅(全一〇棟)のうち、九号棟(土地一四〇・一二㎡、建物一二〇・三〇㎡)を六、九五二万円で購入受けることとし、媒介業者丁(丙の子会社)の媒介で、販売代理業者丙と売買契約を締結して、五月連休明けに入居した。

本件分譲地のごみ置き場は、八号棟及び九号棟北側とされ、販売パンフレットにも図示され、重要事項説明書にも、その旨表示されていた。重要事項説明は、読み上げにより行われたが、その際、ごみ置き場について特段の質問はなかった。

しかし、甲は、入居後、ごみの多さと置き方に驚き、丙に苦情を申し入れた。

甲は、次のように主張した。

- ① 本来は八号棟前のごみ置き場で、九号棟

に及んでもたいした量ではないとの説明を受け、販売価格もそのように設定されていたのに、実情は違う。

- ② ごみの量も、区域内一〇棟分の他、従前からの分もあり、二〇棟分の集積がある。

これに対して、丙は、次のように主張した。  
① ごみ置き場については、「八号棟及び九号棟北側」と説明したが、八号棟の負担が大きく、九号棟に一部影響が出るとしても、軽微であると判断していた。八号棟との価格差(三〇〇万円)は、八号棟前の電柱、カーブミラーの存在及び床面積、床の間の有無等によるものである。

- ② 甲に迷惑をかけたのは事実なので、見舞金として一〇〇万円を支払いたい。

甲は、これを不満としたため、紛争になったものである。