

特定紛争案件／平成十三年度第一号のあらまし

マンションの上階の騒音をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲らは、平成一二年一月、売主業者乙から、富山県所在のマンションの二階の一室（専有面積七二・〇八坪）を代金二、一〇〇万円で買い受け、平成一三年一月引渡しを受けて入居した。甲らによると、購入前、現地案内を受けた際、本物件は乙の販売事務所として使用されていたため、代わりに本物件の上階の三階の部屋を案内された。その部屋はカーペット敷であったが、甲らは上下階の音を懸念して、乙に音について確認したところ、「フローリングよりカーペットの方が音は響かない」と言われた。甲らは契約締結の日、室内を採寸するためその部屋を訪れたところ、前回見た時はカーペット敷であった洋室がフローリングに変更されていたが乙から説明はなかった。甲らは、入居後、上階の生活音が気になったため、同年二月、カーペットからフローリングに変更した際の施工不良

があるのではないかと乙に連絡し、上階の生活音を聞いてもらった。乙は、微妙な音はするが、クレームの対象となるような音は確認できなかった。甲らは、依然として上階からの音が続いたため、乙に再度騒音調査を依頼したが、乙は問題ないとして騒音調査をしなかった。また、乙の販売時のパンフレットでは、「防音・遮音性能を重視した防音フローラーLⅡ四五」となっていたが、実際の測定結果はLⅡ五〇であることがその後判明した。

日本建築学会の「床衝撃音レベルに関する適用等級」の区分では、集合住宅については、軽量衝撃音（LⅡ）と重量衝撃音（LⅡH）に分けて、軽量衝撃音ではLⅡ四〇、重量衝撃音ではLⅡ四五を「特級、遮音性能上特に優れている」、LⅡ四五とLⅡ五〇を「二級、遮音性能上優れている」、LⅡ五五とLⅡ五五を「二級、遮音性能上標準的である」、LⅡ六〇とLⅡ六〇、六五を「三級、遮音性能上やや劣る。」としている。

甲らは乙に対し、①上階の部屋がカーペット敷からフローリングへの変更を事前にわかっていたのに何の説明もしなかった、これは説明義務違反にあたる。②当該物件のパンフレットには、LⅡ四五と記載されており、軽量衝撃音（LⅡ）、重量衝撃音（LⅡH）ともLⅡ四五の水準を満たしているものと普通は考えられるが、乙の回答では、パンフレット記載のLⅡ四五とは、LⅡ四五の基準を満たした床材を使用しているとのことであるので、このような表示をパンフレットに記載することは説明義務違反にあたる。③当該物件のパンフレットには、LⅡ四五と記載されているが、それがLⅡ四五（二級）を意味するとしても、実際の測定結果はLⅡ五〇（二級）となっており、これは瑕疵に当たるとする。④瑕疵に基づき、売買契約を解除し損害賠償を支払うか、⑤それが認められないなら防音工事をするか、⑥売買代金の見直しを要求する、と主張した。

これに対し乙は、①甲らの苦情に対しては、現地で音の確認に向くなど誠実に対応してきた。②甲らは、当社の販売上の不手際、パンフレットの記載不備等を指摘しているが、本件の争点は本物件に受忍限度を超える音が生じているか否かである。③甲らの依頼の応じて音の確認をしたところでは、客観的に受

忍限度を超える音が発生したとは認めがたいと主張したため、紛争になった。

二 紛争調整の経過

委員三名(弁護士一名、建築一名、行政一名)により六回の調整を行った。調整の過程で、甲らは、①現地案内の際、購入部屋は乙の事務所として使用されており、直接見ることはできなかった。②乙に上階を案内され、購入部屋と同じ仕様であると言われた。③上階の部屋の洋室はカーペット敷で防音効果が高いと言われた。④上階がカーペット敷からフローリングに変更されたことを事前に聞いていたから購入しなかった。⑤パンフレットには「防音・遮音性能を重視した防音フロアーLⅡ四五」の表示があったのでその性能があると信じて購入したのに、実際の測定結果はLⅡ五〇でLⅡ四五でないことが判明した。⑥入居後、上階からの生活音(歩行音、引戸の音等)に悩まされ、休日には部屋の居れないほどひどい。⑦契約を解除するか、それができないなら乙の費用で防音工事をするか、⑧損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、①甲らの購入部屋は事務所として使用していたので案内できなかった。②上階の部屋は引渡し前ならオプション

がついており部屋の変更工事は可能であった。③変更工事を説明しなかったのは社内の連絡漏れである。④パンフレットのLⅡ四五の表示は材質を表示したもので、性能を保証したものである。⑤甲らからの苦情で部屋に行って生活音の確認をしたが、騒音の確認ができなかった。音は若干は聞えたが、受忍限度を超えるような音ではなかった。⑥契約解除は認められない。⑦防音工事は可能だが、費用の全額負担はできない等と主張した。

委員より、甲らに対しては、騒音は個人差があり、聞く人によって違う。騒音に敏感なら購入条件として乙に明示する必要があった等を説明し、一方、乙に対しては、カーペット敷からフローリングに変更工事があったなら甲らに説明すべきであった、パンフレットのLⅡ四五の表示は買主に性能保証の誤解を与える恐れがあり、性能保証でないのならその旨注釈を加える必要があったこと等を指摘した。

調整の段階で、防音工事の方向で話が進んだが、工事費用の負担割合で話し合いが進展せず、最終的に金銭解決での調整になった。甲らも工事費の全額負担か、譲歩しても半額負担を譲らず、乙も騒音の原因が掴めないことを理由にいずれも応じなかった。委員が両当

事者に尚一層の歩み寄りを求めたが、両当事者の主張が変わらなかつたため、これ以上の調整は不可能となり、両当事者同意のもと調整打ち切りとなった。