



特定紛争案件／平成十三年度第三号のあらまし

マンションの防音性能表示をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲ら(二三名)は、平成十一年四月、売主業者乙から、土地付区分所有建物の一室を買収し、同年六月下旬に引渡しを受け、入居した。

平成十一年二月頃、甲らの一人が、下階の入居者の一人から子供の遊ぶ音がうるさいとの苦情を受け、その後、平成十二年三月までに二回の苦情を受けたため、建物の遮音性に対する疑問を持ち、乙に問い合わせた。乙は、入居開始前に測定した軽量床衝撃試験データを示し、建物には問題はなく、上下階の生活騒音に対する受忍限度の問題であると説明した。その際、測定結果はL<sub>1</sub>L<sub>5</sub>〇以上であるが、パンフレット記載のL<sub>1</sub>L<sub>4</sub>五の仕様に対し現実のレベルがそれに達していないのは建築業界では許容範囲であると説明した。平成十二年八月、マンションの総会で本件を議題に取上げることとし、乙及び施工会

社に理事会への出席を要望したが、実現しなかったため、同年一〇月、乙に質問状を送付した。乙は、同年十二月、①住宅性能表示制度は本件建物には適用されず、本件建物の設計及び施工はいずれも日本住宅性能表示基準に基づいていないこと、②本物件の分譲販売に使用したパンフレットにはL<sub>1</sub>L<sub>4</sub>五等級相当のフローリング材を使用する等により音環境に配慮する旨を記載しているが、この内容は、置床材等を使用することにより音環境に配慮したことを表示したままであり、本件建物の上下階の居室間において具体的にL<sub>1</sub>L<sub>4</sub>五という値をもって遮音性能を保証したという趣旨ではないこと、③管理組合は、乙が本件建物に対しL<sub>1</sub>L<sub>4</sub>五という性能を保証しているかのごとく認識しているがそのような趣旨ではないこと、等の回答をした。

そこで甲らは、乙に対し、パンフレットに記載されていた性能より一等級低い物件に住まされており、生活騒音の受忍限度の問題と

は別次元の話であり、乙の販売時における虚偽表示又は不当表示の可能性が高く、契約不履行、若しくは虚偽の販売から不利益を被ったとして、当マンションの軽量床衝撃音の等級を販売パンフレット通りのL<sub>1</sub>L<sub>4</sub>五等級相当に改善するよう求めたため、紛争になった。

なお、日本建築学会の「床衝撃音レベルに関する適用等級」の区分は既に本誌五二号の特定紛争平成一三年度第一号のあらましで紹介したが、軽量衝撃音ではL<sub>1</sub>L<sub>4</sub>〇を特級、L<sub>1</sub>L<sub>4</sub>五を一級、L<sub>1</sub>L<sub>5</sub>五を二級、L<sub>1</sub>L<sub>6</sub>〇を三級としている。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、建築一名、一般行政一名)により五回の調整を行った。調整の過程で、甲らは、①購入前、パンフレットの表示が「防音性に配慮したL<sub>1</sub>L<sub>4</sub>五等級相当のフローリング仕上げ」となっていたのでその性能を信じて購入した。②乙はマンション引渡し前に床の改良工事をしたが、改良工事の説明はなく、改良後の軽量床衝撃音の測定結果はL<sub>1</sub>L<sub>5</sub>〇～五五でパンフレット表示のL<sub>1</sub>L<sub>4</sub>五の表示と違っている。③乙は、L<sub>1</sub>L<sub>5</sub>〇～五五は建築業界では常識だと言うが納得できない。④各部屋はL<sub>1</sub>L<sub>4</sub>五の性能があ

ると信じて購入したのに、等級的にもランクの下がった物件を買わされた。⑤これは生活騒音の受忍限度とは別次元の話で虚偽表示又は不当表示の可能性がある、等と主張した。

これに対して乙は、①パンフレットのL14四五等級相当の表示は、置床材等を使用することにより音環境に配慮したことを表示したまでであり、本件建物の上下階の居室間において具体的にL14五という値をもって遮音性能を保証したという趣旨ではない。②引渡し前に改良工事をしたのは、フローリング材にしたのが初めてだったから自主的に改良したもので、甲らには説明している。③パンフレットの表示は虚偽表示でも不当表示でもない。④各部屋の等級を保証したのではないので各部屋をL14四五等級に改善するのは難しい。⑤しかし、迷惑をかけたのは事実なので解決金として二〇万円程度は考えたい、等と主張した。

委員より、甲らに対して、使う材料の性能表示と現実に工事が行われたマンションの測定結果は必ずしも一致するものではないこと、各部屋の性能を保証したものでない以上、L14四五等級相当の改善を求めることは現実に難しいこと等を説明し、一方、乙に対して、甲らの誤解を招くようなパンフレットの表示は

好ましくないことを指摘した。

委員より、諸般の事情を考慮して、本件を解決するため解決金三〇万円を提示したところ、両当事者は納得し、和解に至った。

### 三 和解の内容

- ① 乙は、甲らに対し、甲らの申立てにかか  
る本件の解決金として、合計金三〇万円の  
支払義務があることを認め、これを本日甲  
らは支払い、甲らはこれを 受領した。
- ② 甲ら及び乙は、本件に関しては、本和解  
条項に定めるほか、何らの債権債務の存し  
ないこと及び今後互いに裁判上、裁判外を  
問わず、一切の請求又は異議申立てをしな  
いことを相互に確認する。
- ③ 甲らは、本件に関し、国土交通省へなし  
た苦情申立てを直ちに取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)