

最近の裁判例から (11)－上階居住者への騒音差止請求等－**分譲マンションの区分所有者による上階居住者への受忍限度を超える騒音の差止め、損害賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 令5・2・13 2023WLJPCA02138008) 石原 賢太郎

分譲マンションの2階居室を第三者に賃貸している区分所有者が、上階にあたる3階居室の居住者は、受忍限度を超える騒音を居室内に到達させて所有権を侵害しているとして、午前8時から午後7時までは40dB、午後7時から翌日午前8時までは35dBを超えて騒音を到達させることの差止め及び損害賠償金563万円余の支払を求めたが、客観的な騒音の状況は不明であるなどとして請求が棄却された事例

1 事案の概要

2階居室の区分所有者X（原告・個人）は、平成30年7月、法人契約の入居者をA、契約期間2年間とする賃貸借契約を締結した。なお、契約書及び重要事項説明書には、騒音に関し特段の記載はされていなかった。

Aが妻と共に入居した後、上階からクラシック音楽、何かを叩くような物音、モーター音等が聞こえるようになった。Aはこれらの騒音が聞こえた際、3階居室を訪問して玄関チャイムを鳴らしたり、警察官に臨場を求めたりしたが、3階居室の居住者Y（被告・区分所有者・個人）はこれに応答しなかった。

Aは、同年12月頃までに、管理会社に対し、深夜や早朝に3階居室から大音響のクラシック音楽や床又は壁を叩くような音による騒音がある旨の苦情を申し出た。

Aの苦情を受け、マンションの管理組合は、騒音について注意喚起する掲示をしたところ、複数住戸より同様の苦情が寄せられたため、

平成31年3月開催の臨時総会にて、この騒音を議題の一つとして話し合い、翌月頃、騒音の改善を求める手紙を3階居室に投函した。

令和元年10月、Xは、管理会社からAが騒音を理由に退去を希望している旨を聞き、2階居室の入居者が騒音に悩まされており、調停の申立てや訴訟の提起を検討していること等を記載した文書を3階居室に投函した。またXは、翌月、騒音の停止を求める旨等を記載した文書をYに対し送付した。さらに、Xから依頼を受けた弁護士は、昼夜を問わず騒音の発生を直ちに停止するよう求める旨等を記載した通知書をYに対し送付した。

Yはこれらの文書を受領したが、Xに連絡をして具体的な状況を確認したり、謝罪したりするなどの特段の対応をしなかった。

令和2年1月、Aが同室を退去したため、Xは同額の賃料で入居者を募集したが、契約には至らず、同年9月、Xは賃料を大幅に下げ、入居者Bとの間で、契約期間を2年3ヶ月とする定期建物賃貸借契約を締結した。その際、Bに交付された重要事項説明書には、前賃借人は、直上階の居住者が夜間に音楽を視聴する等、騒音問題で同年1月退去されていますとの旨の記載がされていた。

同年11月頃、Xは騒音調査会社に騒音調査を依頼した。Bはリビングに騒音計を設置して騒音を測定し、調査会社に送付した。

翌月Xは、Yに対し音楽が室外に漏れないような処置をすることを求める旨等を記載した文書を送付したが、これにも応答がなく、

翌年2月Xは、受忍限度を超える騒音を到達させて所有権を侵害しているなどとして、Yに対し、騒音の差止め及び損害賠償金563万円余の支払等を求めて本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

＜受忍限度を超える騒音による所有権侵害の有無について＞

Yは、賃借人Aが入居した頃から、クラシック音楽鑑賞等による騒音を2階居室に到達させていたことが認められる。Aが3階居室を訪問したり、警察や管理会社等に対処を求めたりした上、騒音問題を理由に退去したことに照らすと3階居室からの騒音によるAやその妻の苦痛は、相当程度大きなものであったと認められる。

YがAや警察官の訪問を受けてもこれに回答せず、管理組合や、X及びその依頼を受けた弁護士からの文書を受領しながら、これらに対し特段の応答をしなかったことも、不誠実といえる。

騒音調査会社による騒音調査の結果によれば、令和2年11月の9つの時間帯のうち、6つの時間帯で最大騒音レベルが60 dBを超えていたことが認められる。しかし、調査結果は、2階居室において発生した騒音やマンション外部からの騒音等がこれに含まれている可能性が排除できない。Bの夫が撮影したとする動画には、クラシック音楽様の音のほか、これと同等又はそれ以上の音量の自動車走行音様の音も記録されている上、3階居室からの音がない状態で撮影したとする動画においても、35dBの騒音が測定されている。

そうすると、調査結果において示された数値が、直ちに3階居室に由来する騒音であるとは認められない。したがって、Yが2階居

室に到達させた騒音が、客観的に、法令等による環境基準や規制基準等を超えていたとは認められない。

また、令和2年12月頃からYはヘッドホンを用いて音楽を聴いており、現時点では2階居室に騒音を到達させていない。本件マンションは、鉄筋コンクリート造で、防音性能を備えたフローリング材が用いられているが、Yがヘッドホンを用いるようになった後、別の住戸においても騒音トラブルが生じていたことがうかがわれ、その躯体の構造上、一定の騒音の伝播は避けられないものであると認められる。

3階居室からの騒音によりA及びその妻に相当程度大きな苦痛が生じ、また、これに対するYの対応は不誠実なものであったとはいえるが、客観的な騒音の状況は不明であることに加え、諸事情をも併せ考慮すると、Yが2階居室に受忍限度を超える騒音を到達させ、Xの所有権を侵害したとは認められない。

3 まとめ

最近、アパートやマンションなどにおいて、騒音や迷惑行為に関する紛争がしばしば見受けられるが、本件は、分譲マンションの居住者による騒音トラブルにつき、立証がされていないとして請求が棄却された事例である。

本件のように請求が認められなかったものとしては、借主が貸主に隣室騒音による損害賠償を求めたが、受忍限度を超えていないとして請求が棄却された事例（H29.7.20東京地判RETIO118-128）、認められた事例としては、賃貸マンション借主の階下住人への騒音被害及び貸主への脅迫的言動が信頼関係の破壊に当たるとして、契約解除及び賠償請求を認めた事例（R4.4.28東京地判RETIO130-140）があるのであわせて参考にしていきたい。

（調査研究部主任調整役）

最近の裁判例から (12) – ゴミ置場設置の説明責任 –

マンションのゴミ置場設置につき建設業者等の説明義務違反があったとする近隣住民の慰謝料請求が棄却された事例

(東京地判 令 3・11・30 2021WLJPCA11308029) 山本 正雄

新築賃貸マンションの敷地内に設置されたゴミ置場について、その向かい側の住民が、設置の説明がなかったことは不法行為又は債務不履行に当たるなどとして建築主及び建設業者に対し慰謝料の支払いを求めるも棄却された事例

1 事案の概要

建築主 Y 1（被告、個人）が、建築業者 Y 2（被告、法人）に依頼して賃貸マンション（20戸、鉄骨造、地上4階）を建築したところ、Y 1 及び Y 2（以下、Y ら）がゴミ置場の設置箇所等をその近隣住民である X（原告、個人）に説明しなかったことは、X に対する不法行為又は債務不履行に当たるとして、Y らに対し慰謝料300万円の支払いを求めて訴訟提起した。

（X の主張）

・ゴミ置場ではごみの散乱により、近隣住民に不衛生な状況が発生するおそれがある。マンション入居者が好きなきに生ごみなどを放置しカラス等が食い荒らすなどしており、伝染病等発生原因となるおそれもある。

・Y らは、「〇〇区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例」等により、周辺の生活環境及び居住環境に及ぼす影響に十分に配慮するとともに、建築計画内容について近隣関係住民に説明会又は個別説明の方法により説明しなければならない。

・Y らが X に交付した「本件マンション工事概要書」では、工事の安全施工、問題発生時

の誠意をもった協議について X に約束している。

・Y らは、X にマンション建築の個別説明をしているが、その際、ゴミ置場の設置場所については説明せず、X の同意を得ることなく X 自宅前にゴミ置場を設置した。

（Y 1 の主張）

・カラスによって恒常的にゴミが食い荒らされているなどの事情はないし、X の自宅敷地にもゴミ置場が設置されており、X の生活環境や居住環境への影響はないか、あっても軽微で受忍限度の範囲内のものである。

（Y 2 の主張）

・マンション敷地と X 自宅との間には、幅約 6 m の道路があり、X 自宅とマンションゴミ置場には約 13 m の距離があるだけでなく、ゴミ置場は高さ 1 m のブロック塀で 3 方向から囲った上で、大型ゴミストッカーによりごみが見えにくい構造になっており、X の生活環境や居住環境に影響を及ぼすものではない。

・ゴミ置場は、条例等の説明事項である「周辺の生活環境又は居住環境に及ぼす著しい影響」には当たらないため、その設置について X に説明すべき条例等上での義務もない。

・Y 2 が X にゴミ置場の設置の説明をしなかったのは、X から駐車場の位置は尋ねられたが、ゴミ置場については尋ねられなかったからに過ぎない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を

棄却した。

(1)本件ゴミ置場は、Xの自宅と道路を挟んだ向かい側に設置されたものであるが、マンション敷地内に設置されていること、ゴミ置場とXの自宅の間には道路を挟み一定の距離があること、ゴミ置場はブロック塀で3方向を囲ったうえで、中に大型のゴミストッカーが設けられておりごみが見えにくい構造となっていること、ゴミ置場の使用方法が著しく不衛生であるとか、その状態が恒常的であるなどの事情は見当たらない。伝染病の発生の危険性が高いとか、現実的であるなどの事情は認められない上、Xの自宅敷地にもゴミ置場はあること等からすれば、Xの生活環境や居住環境が、著しく害される具体的なおそれがあるとはいえない。

(2)条例等の規定上、隣接関係住民に対して説明すべき事項として具体的には、敷地の形態及び規模、建築物・付近建築物の位置、建築物の規模、構造、用途、工法等、建築に伴って生ずる周辺的生活環境又は居住環境に及ぼす著しい影響及びその対策にとどまるところ、ゴミ置場の設置の有無や設置場所に関する事実がこれらの説明すべき事項に含まれるとはいえない。

(3)「本件マンション工事概要書」での約束事項や「その他問題が生じた場合相互に誠意をもって協議の上決定させていただきます」との文言は、単に協議をすると記載するにとどまり、その協議内容等を具体的に定めるものではない。そうすると、少なくとも、「本件マンション工事概要書」によりXとYらの間で、ごみ置場の設置に関する説明をYらのXに対する法的義務とする内容の合意が成立したとは認められない。

(4)以上の検討を総合すると、YらがXに対して、本件マンションの設置に関する説明義務を負うものとはいえず、Yらがゴミ置場を設

置するのにXの同意が必要ともいえないから、YらがXにゴミ置場の設置に関する説明をせずに本件マンションの敷地内にゴミ置場を設置したとしても、そのことがXに対する不法行為や債務不履行、あるいは信義則違反になるとはいえない。

3 まとめ

本件では、ゴミ置場の設置について、YらがXに説明する義務を負うものとはいえず、Xの同意が必要ともいえないとして、Xの請求は棄却された。

他にゴミ置場の設置に関して紛争となった事例としては、「購入した土地建物の前面にゴミステーションが設置されていたことが、隠れたる瑕疵に当たる等と主張して、買主が売主に対し、瑕疵担保責任等に基づく損害賠償を、また、媒介業者に対し、告知義務違反等による不法行為責任に基づく損害賠償を求めた事案において、本件ゴミステーションは瑕疵には当たらず、また、媒介業者に告知義務違反等はないとして、買主の請求を棄却した事例」(神戸地裁尼崎支部 平13・5・29 RETIO50-69)が見られる。

(調査研究部次長)