

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応答せず、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ただきたい。

（調査研究部主任調整役）