

裁判例からみた日常生活のルール

第3回 集合住宅での騒音に関するルール

今回は集合住宅におけるルールについて考えていきたいと思います。

東京地裁八王子支部平成8年7月30日判決（判例時報1600-118）

マンションの床をフローリング床に変更したことによる騒音被害・生活妨害が受忍限度を超え不法行為を構成するとして、慰謝料の請求が認められた事例

【事案の概要】

当 事 者：原告らは、鉄筋コンクリート造3階建マンションの1階の1室を区分所有して居住している。

被告は、その真上の部屋の区分所有者で、家族とともに居住している。

紛争の原因：被告は、平成5年11月ころ、絨毯張りの床をフローリング床（板張り床）に張り替えた。

原告らの主張：被告の部屋で発生する歩行音等の生活音のすべてが断続的に階下の原告らの室内に響き聞こえてくるようになり、受忍限度を超える騒音被害・生活妨害を被り、著しい肉体的・精神的苦痛を受けるに至ったと主張し、被告に対し、慰謝料の支払いを求めるとともに、差止請求として従前の絨毯張りの床への復旧工事を施工するよう求めた。

被告の反論：張り替えたフローリングの床材によって原告らに受忍限度を超える日常生活上の被害をもたらしたということはないと主張して、原告らの請求を争った。

主たる争点：騒音被害・生活妨害が受忍限度を超えるものか否か。

【裁判所の判断】

受忍限度についての一般的基準

本件マンションのような集合住宅における騒音被害・生活妨害については、加害行為の有用性、妨害行為の簡便性、被害の程度及びその存続期間、その他の双方の主観的及び客観的な諸般の事情に鑑み、平均人の通常感覚ないし感受性を基準として判断して、一定の限度までの騒音被害・生活妨害は、このような集合住宅における社会生活上止むを得ないものとして受忍すべきである一方、右の受忍限度を超える騒音被害・生活妨害は、不法行為を構成する。

本件についての判断の概要

①被告においてフローリングへの張り替えをすることの有用性は一応認められるが緊急性はなかった、②被告は、材料や工法をすべて業者に任せており、騒音に対する事前の対策が不十分であった、③マンションの管理規約・使用細則では階下の居住者の承認を得ることが定められていたのに、被告は承認を得ていなかった、④本件フローリングは、防音措置（遮音材）の施されていない一階用床板材を使用し、右床板材を150ミリ厚のコンクリートスラブ上に直貼りして敷設されたもの（本件床板材の防音効果は絨毯張りの場合に比べ4倍以上悪化する。）であった、④その結果、歩く音や椅子を引く音、掃除機が床にぶつかる音といった生活音が断続的に階下に響き聞こえてくるようになった、⑤その期間もすでに2年半を経過している、⑥防音装置の施された床板材を使用すれば相当程度その効果が上がったはずである上、費用もそれほど掛かるものではなかったといった事実を認定し、受忍限度を超える被害を及ぼしているものと判断し、被告に対し、原告それぞれに慰謝料75万円と遅延損害金を支払うよう命じた（なお、差止請求までは認められなかった）。

1 はじめに

集合住宅でのルールにはいろいろなものがあります。そして、区分所有法が適用される建物を中心に、規約（いわゆる管理規約）等が定められ、一般的には、その規約において、集合住宅における基本的なルールが作られているものと思われます。

ところで、集合住宅においては、日常生活の上では、騒音や振動の問題が大きな課題のひとつといえましょう。従来は、建物外部（鉄道、道路等）

からの騒音等に関わる問題が多かったといえますが、マスコミなどの報道をみていると、最近は、むしろ、建物内部間の騒音等が問題となるケースも増えているのではないのでしょうか。

そこで、今回は、集合住宅の階下に住む人が階上の人の騒音や生活妨害に悩まされるようになったとして訴えた例を取り上げてみました。

2 集合住宅における騒音・生活妨害と受忍限度

集合住宅においては、その構造上、ある居宅に

において発生する騒音や振動が、他の居宅、特に階下の居宅に伝播して、その家庭の平穏な生活や安眠を妨げることは避けられないところです。しかし、そのすべてについて法律上責任を負わせるというのは酷な結果を招くことになるでしょう。そこで、複数の世帯が一棟の建物に居住する以上はお互いに一定の被害は我慢しなければならないというのがルールとなります。前回及び前シリーズでも述べましたように、我慢しなければならない被害の限度のことを「受忍限度」と言いますが、集合住宅においては、その構造上、受忍限度内にあるから我慢しなければならないといわれることが多いかと思います。

3 受忍限度の基準

それでは、どのような場合に、集合住宅における騒音・生活妨害が受忍限度を超えているといわれるかということですが、まさに画一的な基準があるわけではありません。また、騒音等を苦痛と感ずるかどうかは人さまざまですし、なにかをきっかけとしてそれまで気にならなかった騒音が気になり、そうなるとますます気になるといった側面があるので、被害は多分に主観的なものです。

結局、本判決の理由にもあるように、騒音や振動の原因はなにか（発生源はなにか、それが通常の生活に伴って発生しているのか特殊なもののかなど）、その騒音等を予防することが簡単にできるものなのかどうか、被害の程度や存続期間はどうかなどといった諸般の事情を総合的にみて、世間一般の人の基準によれば我慢すべきものかどうかといった判断をすることになります。

4 本判決にみる受忍限度

本件では、絨毯張りの床をフローリングの床に張り替えたことによって騒音等が激しくなったというのですが、本判決の理由によれば、そのフローリングには緩衝材こそ施されているものの、遮音材が施されておらず、防音性能がかなり低い板材であり、その板材をコンクリートスラブ上に直貼りしたこと（被告は、業者に素材や工法を一任したようで、その業者は、被告に対して良い素材を使ったと説明したということです。）、そのために、絨毯張りの床に比べて防音効果は4分の1に低下し、歩く音や椅子を引く音、アイロンや鍋を床に置く音、掃除機が床にぶつかる音といっ

た生活音が断続的に階下に響き聞こえるようになったこと、被告が絨毯張りの床の張り替えをしたのは、掃除が大変であることや夏場はうっとうしいからというものであり、その理由も理解できますが、それほど緊急を要するものではなかったこと、管理規約では階下の住民の承認を得ることになっていたのにその承認を得ていなかったことなどを総合して判断し、被告のフローリング床への張り替えによる騒音被害、生活妨害は原告らの受忍限度を超える違法なものとして不法行為を構成するとしました。そして、被告の責任のとり方として、フローリング床を除去する復旧工事までは要しないが、原告らの被った精神的苦痛に対する慰謝料を支払うよう命じました。

5 本判決の意義

本件以前にも、フローリング床への張り替えをしたことによって騒音被害等を受けるようになったとして張り替えや損害賠償を求めた裁判例があります（東京地判平成3・11・12判例時報1421-87、東京地判平成6・5・9判例時報1527-116など）が、通常の使用をしている限り、受忍限度内に止まるとされることが多いようです。

本判決では、騒音振動の程度もさることながら、張り替えたフローリングの板材がかなり粗悪品であったことやその工法に騒音等への配慮がなかったこと並びに被告がマンションの管理規約を守らなかったことが重要視されたともいえましょう。

この判決からは、業者まかせにしないで、騒音対策を考えた張り替えをすること、管理規約等に目を通すこと（階下の方の承認を得ること）が大切であるということがわかるかと思います。

6 おわりに

なお、最近では、集合住宅の構造自体や床張りの工法を見直すことの必要性も指摘されるようになっていきますから、構造や工法において騒音対策への配慮を欠いていますと、場合によっては、マンションの売主や施行主に責任が及ぶことも有り得るでしょう。

ともかく、集合住宅においても、建築の専門家、材料メーカー、施行業者が叡智を出し合い、さらには住民の方々が騒音問題に十分配慮し合って、お互いに快適に暮らせる住環境を築きたいものです。

（公害等調整委員会事務局審査官 小西 義博）