



マンションの騒音トラブル

弁護士 鈴木 大輔

Aさん老夫婦は、都内の分譲マンションに住んでいます。最近、Aさんの部屋の真上の部屋にBさんという若い夫婦が引っ越してきました。

程なく、苦難がAさん夫婦を襲いました。上の部屋から、Bさんの子供が走り回る音、玩具を落とす音などが、まるで目に見えるように響いてきます。他にも、パタパタと歩く音、椅子を引く音、掃除機の音などの生活音が一日中断続的に聞こえてくるようになりました。どうも、Bさん家族が入居にあたってカーペット敷きの床をフローリングにリフォームし、音がそのまま階下まで響くようになってしまったようです。Aさん夫婦は、Bさん家族の寝静まる深夜まで就寝することも出来ず、ノイローゼ寸前です。Aさんは、やむなくBさんに状況を告げて対処を頼みましたが、Bさんは、騒音なんてお互い様だ、小さい子がいるんだから仕方ないだろうなどと言い、取り合おうとしません。Aさんをただのクレーマーと思っているようです。

◆——争点

当事者間で解決不能な場合、最終的には民事訴訟により解決を図ることになります。具体的には慰謝料、騒音の差止め（防音工事等）を裁判で請求することになるでしょう。

裁判においては、騒音が社会一般の受忍限度を超えるレベルにあるのか、限度内に留まるのが争点となります。マンションでは壁、床を隔てて他人同士が生活をしている以上、ある程度の生活音が聞こえることは普通です。従って、騒音が通常互いに我慢すべき範囲を超えるようなレベルに至って初めて、請求は認められるというわけです。具体的には、騒音の種類、大きさや頻度等に加え、騒音が生じるようになった原因（例えば、マンションの規約に反して、防音効果の薄い材料でフローリングにした）等の諸事情が総合考慮されて決せられることとなります。

◆——対処

マンションを巡る紛争は、駐車場、ペットの問題等様々ですが、騒音問題は中でも最もメジャーな問題でしょう。しかも、非常に解決困難な問題でもあります。それは、そもそも「騒音」かどうかは個人の主観による部分が大きい

こと、感情的にこじれやすい問題であること、将来も一定の人間関係を続けざるを得ない近隣との問題であること等が理由です。

また、前述のとおり、裁判で訴えたとしてもハードル（受忍限度）は低いとは言えず、感情問題や今後の人間関係の継続という観点からも、裁判が必ずしも根本的な問題解決をもたらすとは限りません。

民事訴訟に至る前の段階で、出来る限り、自主的な解決手段を試みるべきだと思われます。

加害者との話し合いがつかない場合には、当該マンションの管理組合や理事に間に入ってもらって協議をすることも一案だと思えます。

また、裁判所の民事調停という手段もあります。調停は、訴訟と異なり、あくまで相手方との話し合いをまとめるための手続きです。裁判所の場を借り、その手助けを得ながら、相手方との話し合いをするわけです。調停がまとめれば、当事者の話し合いで解決出来たのですから、その後の人間関係の観点からも、有用な手段だと思われます。

◆——その他

また、単なる騒音問題というレベルに留まらず、不良入居者がマンション住民の共同の利益に反する行為（暴力団事務所としての使用、建物の毀損、危険物持込み、極めて著しい騒音・悪臭等）を繰り返しているような場合には、マンションの管理組合が主体となって、当該迷惑行為の停止等の請求をすることが可能です。特に暴力団事務所等の場合は、その部屋を競売して追い出してしまうことも可能です（区分所有法）。万が一、マンションでこのような問題が生じている場合には、弁護士に相談の上、検討してみるべきでしょう。

執筆者プロフィール

鈴木 大輔（すずき だいすけ）

弁護士（第二東京弁護士会）中央大学法学部卒業。

趣味は、スキー、登山、オートバイ。

所属 東京リベルテ法律事務所

<http://www.tokyoliberte.com/index.html>