

# 季刊 マンションを考える

## 第7号 特集 マンションとトラブル-1-



2007 夏 No007

### あなたのマンションにはトラブルがありますか？

マンションで快適に暮らすには、トラブルが無いこと、または少ないことが、大きな必要条件の一つでしょう。自宅マンションで過ごす時間は、仕事場で過ごす時間よりも長いのが一般的で、一日、マンションで過ごす場合もあるため、トラブルを抱えることは、非常にわずらわしく、快適には暮らせないでしょう。

### マンショントラブルの原因

マンションで快適に暮らすには、トラブルが無いこと、または少ないことが、大きな必要条件の一つでしょう。自宅マンションで過ごす時間は、仕事場で過ごす時間よりも長いのが一般的で、一日マンションで過ごす場合もあるため、トラブルを抱えることは、非常にわずらわしく、快適には暮らせないでしょう。

国交省では、「マンション総合調査結果」について、4年または、6年間で、全国調査を行っており、最近の調査は、平成15年度のものがあり、国交省のHPで検索できます。

平成15年度の調査によると、トラブルの発生状況は、「居住者のマナー」のトラブルが、83.3%のマンションで答えられており、その内容は

1. 違法駐車・違法駐輪 55.5%
2. 生活音 52.1%
3. ペット飼育 48.9%
4. 共用部分への私物の放置 28.2%
5. バルコニーの使用法 21.5%
6. 専用部分のリフォーム 11.4%

の順番でした。これらのトラブルに対して、自分の居住するマンションが対応しているかどうか、チェックする方法はないのだろうかと考え、チェックリストを作成してみました。

1～15までは、上記6項目に、自分の居住するマンションが対応しているかどうか、チェックできる項目が記載されています。YESが多ければ、「居住者のマナー」によるトラブルが少ないマンションといえましょう。

16～30までは、マンションの「防災・防犯対策」及び「管理組合がきちんと機能しているか」をチェックできるリストです。やはり、YESが多ければ、「マンション管理上」のトラブルが少ないマンションといえましょう。

このようなチェックリストは、あくまで一例にすぎません。自分の居住するマンション、あるいは、管理組合が、トラブルの少ないマンションであるかどうか、チェックするために独自のチェックリストを作ってみたらいかがでしょうか。

参考文献：国交省「マンション総合調査結果」平成15年度版、「マンション管理の実態を見分ける完全チェックリスト100」、「クレーム防止のためのチェックリスト」 (お)

マンションのトラブル防止のためのチェックリスト

30

	分野	チェック項目	Yes	No
1	違法駐車 駐輪対策	来客用駐車スペースがある		
2		自転車置場使用細則がある		
3		自転車置場は、総戸数の2倍以上ある		
4		自転車置場は登録制である		
5	生活音対策	床スラブ厚は200mm以上である		
6		外壁厚は150mm以上である		
7		戸境壁厚は180mm以上である		
8	ペット飼育 対策	ペットに関する規則がある		
9		ペット飼育のマナーが守られている		
10	共用廊下 等への私 物放置 対策	共用廊下に個人の所有物が置かれていない		
11	バルコニーの 使用方法 対策	バルコニーに増設している住戸はない		
12		バルコニーにパラボランテナを設置している住戸はない		
13	専用部分の リフォーム 対策	フローリング床運用規程がある		
14		フローリングの床衝撃音性能はL-45以上の性能を有する床材を使用することとなっている		
15		専有部分改修工事は届出書を提出し、承認を得る		

	分野	チェック項目	Yes	No
16	防災 防犯対策	防犯カメラが設置されている		
17		オートロックが設置されている		
18		消火訓練を実施している		
19		マンションの見回りを行っている		
20		避難訓練を実施している		
21		応急対策用の備品整備を行っている		
22		名簿の整備を実行している		
23		建築確認日が昭和56年6月1日以降である		
24		免震・制震構造である、または耐震診断を行っている		
25		1階がピロティ構造ではない		
26	管理組合がきちんと機能 しているか	大規模修繕計画がある		
27		修繕積立金が5年毎に見直されている		
28		管理人は、外部からの来訪者を必ずチェックしている		
29		管理事務室にコピー、FAXなどが設置されている		
30		管理会社におまかせでなく、活動方針は管理組合が決めている		

目次

<b>特集 マンションとトラブル</b>		ペットに関する規約	3
マンショントラブルチェックリスト	1	生活音に関するトラブル	3・4
平成15年度マンション総合調査におけるトラブルの状況	2	マンションに係る紛争事例	5・6
		会員募集	6

**「平成15年度マンション総合調査」におけるトラブルの状況**

国土交通省は平成15年度にマンション総合調査を実施しました。約5年ごとにマンションの実態を総合的に調査しています。今回での調査対象及び調査対象者数は、管理組合 2500 (回収率 42.3%) 区分所有者向け1万2500(回収率 38.4%)です。

**ほとんどのマンションに  
トラブルがある**

マンションに係わるトラブルも、その内容が複雑多岐にわたり解決困難なものが増加しています。

**なかでも「居住者間のマナー  
をめぐるトラブル」が約8割**

『平成15年度マンション総合調査』(国土交通省)によりますと、「トラブルの発生状況」の調査項目で、過去に発生したトラブルについて「特にトラブルを生じていない」とするマンションは平成5年度の調査以降減少傾向にあります。平成15年度は約7%となっており、ほとんどのマンションは何らかのトラブルを抱えている状況であることがうかがえます。

そして、そのトラブルの中では、「居住者間のマナーをめぐるトラブル」が最も多く、約8割「建物の不具合から生じるトラブル(水漏れ、雨漏り等)」については約5割「費用負担に関するトラブル(その大部分は管理費の滞納)」については約3割から4割「防犯対策に係るトラブル」について約3割

**「違法駐車・駐輪」「生活音」  
「ペット飼育」は約5割でトラブル**

「居住者間のマナーをめぐるトラブル」のなかでは「違法駐車・駐輪」が55.5%「生活音」52.1%「ペット飼育」48.9%

と続きます。居住者間のマナーをめぐるトラブルが管理組合にとって最大の課題であるといえます。

**トラブル・紛争の減少のコツ  
管理規約等のルールの  
整備と周知**

トラブルの処理方法(重複回答)は、管理組合内での話し合いが一番多くなっています。

「管理組合内部で話し合った」が最も多く80.7%  
「マンション管理業者に相談した」が50%  
「当事者間で話し合った」36.7%

「違法駐車・駐輪」はマナー・モラルにとどまる問題であり、この問題を解決する効果的な方法が見当たりません。

「生活音」一般に上下階居住者などの当事者間の問題ですが、管理組合や管理会社に解決を求めてくる場合が多いようです。

「ペット飼育」は、管理規約で禁止しているか否かではなく、ペット飼育者のマナー・モラルに問題があります。最近では、ペット飼育を容認する新規分譲マンションが増えてきましたし、既存マンションでもペット飼育を容認する動きも出始めています。

ペットを飼育している者で構成するペットクラブが中心になって他に迷惑をかけないように指示するなどの方法が、比較的效果をあげているようです。

「費用負担」平成8年の民事訴訟法の改正により小額訴訟制度が創設されたことから、管理組合自身が小額訴訟を提起したり、支払督促の申立てをするケ

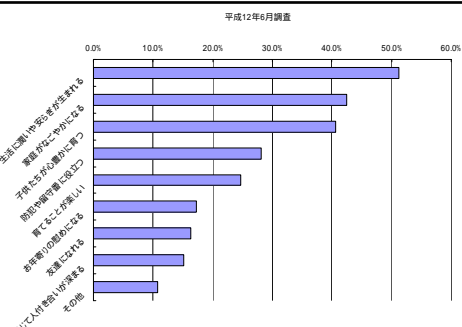
ースも増えてきています。平成4年4月から小額訴訟の上限が60万円に、簡易裁判所の事物管轄が140万円に引き上げられたことも、管理組合による支払請求が更に増える要素となっていると考えられます。最高裁判所により管理費等の時効が5年になったことも、この傾向に拍車をかけていると想像できます。管理組合としては、問題意識を持ち解決に向けて積極的に努力するか否か、紛争を防止するために管理規約等のルールをいかに整備し周知するかが、トラブル・紛争を減少させ管理組合運営を円滑に行っていくコツ、ということになります。

参考資料『ジュリスト』「標準管理規約とマンショントラブル事例等」篠原みち子  
(No.1278.2004.11.1)

**ペットのトラブル  
一定のルールを守れば、  
6割が飼うことを容認**

内閣府の動物愛護に関する世論調査では、集合住宅(アパート、マンションなど一戸建てでないもの)におけるペットの飼育についての調査結果があります。前回の調査から10年経過していますが、一定のルールを守れば6割が飼うことに容認の方向にあります。

ペット飼育がよい理由として、「生活に潤いや安らぎが生まれる」(52.2%)、「家庭がなごやかになる」(42.5%)、「子供たちが心豊かに育つ」(40.6%)と続き、生活における精神的な豊かさ面が大きいと思えます。(あ)



	生活に潤いや安らぎが生まれる	家庭がなごやかに	子供たちが心豊かに育つ	防犯や留守に役立つ	育てることが楽しい	お年寄り慰めになる	友達になれる	ペットを通じて人付き合いが深まる	その他	該当者
平成12年6月調査	51.2%	42.5%	40.6%	28.1%	24.7%	17.2%	16.3%	15.1%	10.8%	2,190
一戸建	50.1%	41.3%	39.6%	31.7%	23.4%	17.3%	15.8%	15.2%	11.2%	1,714
集合住宅	55.5%	46.8%	44.5%	15.3%	29.6%	16.6%	18.3%	14.7%	9.5%	446

**ペットに関する規約**

ペット飼育が良い理由(主なもの:重複回答:動物愛護に関する世論調査)平成12年6月調査

今回の特集のテーマである「マンションとトラブル」に関する事項を「中高層共同住宅標準管理規約・平成16年改正」の改正条項とコメントの中からあげてみましょう。

「平成16年改正」の目玉は、まさに「トラブル」防止のための標準管理規約の改正であるといっても過言ではありません。今回は、その中の「ペット」と「生活音」について取り上げましょう。「ペット」「生活音」に関しては第18条に規約の例があげられています。改正条項とコメントをみてみましょう。

(使用細則)  
第18条対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする

**第8条関係コメント**

使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等

があげられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。

なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

犬、猫等のペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるべき事項である。基本的な事項を規約で定め、手続き等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。

なお、飼育を認める場合には、動物等の種類及び数等の限定、管理組合への届出又は登録等による飼育動物の把握、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法及びふん尿の処理等の飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害等に対する責任、違反者に対する措置等の規定を定める必要がある。

ペット飼育を禁止する場合、容認する場合の規約の例は、次のとおりである。

**ペットの飼育を禁止する場合**

(ペット飼育の禁止)  
第 条  
区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。

**ペットの飼育を容認する場合**

(ペットの飼育)  
第 条  
ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

**マンションの生活音に関するトラブル**

マンションの紛争事例のなかでは、マンションの生活音に関するトラブル、いわゆる騒音問題が多いのですが、マンションは壁や床等を隔てて、隣戸と接していますから、各戸で発生する生活音がどうしても伝わりやすくなります。新しいマンションほど、その対策に力を入れていますが、厄介なことは、騒音に対する受け止め方が人によって異なることです。またマンションの居住者も多様化しており、生活音の内容や生活音が発生する時間帯などが多様化していることから、厄介な問題を抱えています。それらを紹介するだけでも大部のものになってしまいます。そこで、ここでは、概略マンションの騒音に係る一般的な事項を表にまとめてみました。

項目	内容		備考
騒音	さわがしい音、うるさく感じる音、80ホン以上の大きな音など。また、その人にとって不必要な、障害になるような音		国語大辞典
騒音の問題点	人により騒音と感じる度合いが異なること		
騒音の種類	話し声や楽器の音など	空気の振動によって伝わる音(伝播音)	
	衝撃音	物体を通して振動が伝わる音	
音の程度を表す単位	d B (デシベル)	音の大小を表す単位	
	H z (ヘルツ)	音の高低を表す単位	
	ホン	聴者が、同じ大きさに聞こえると判断した1000ヘルツ純音の音圧レベル(デシベル)をいう。	
マンションの騒音の原因の種類	マンション外部からの騒音		
	マンション内部からの騒音		
マンションの騒音問題の増加の原因	マンション入居者の多様化	異なる世代が入居(例えば年寄り夫婦と子供がいる若夫婦が隣接など) 住居以外の用途に利用 夜型就業者が入居	
マンション内部から発生する騒音(生活音)の種類	話し声		
	歩く音(子どもの場合は走る音や飛び跳ねる音など)		
	T Vやオーディオ、ラジオなどの音		
	椅子の移動音、物の落下音		
	調理器具の音(包丁の音)		
	掃除機の音		
	洗濯機の音		
	電話やインターホンの音		
	建具の開け閉めの音		
	風呂場、便所での音		
その他			
騒音の遮音尺度	D	空気伝播音の遮音尺度	日本建築学会
	L	床衝撃音あるいは振動音の遮音尺度	
L尺度の等級	別表1参照		日本建築学会
マンションの老朽化による騒音問題	マンションの老朽化による建具等の不具合による騒音		
	マンションの老朽化による設備関係の不具合による騒音		
	居住者がマンション居室の改装工事を行うことによる騒音		
騒音対策	マンションの共有部分のグレードアップによる騒音		
	遮音	音をできるだけ反射させて、通過音を少なくすること	
	吸音	音が多く小さな穴の隙間を抜けるときに、音の波が消耗する性質を使う	
	制振	振動を短期間に減衰させ、振動を抑制して振動騒音を発生させない	
	防振	振動の伝達をできるだけ少なくして、伝えないようにすること	

等級	人の走り回り、跳びはねなど	椅子の移動音、物の落下音など	生活実態、プライバシーの確保
L - 30	通常ではまず聞こえない	聞こえない	上階の気配を全く感じない
L - 35	かすかに聞こえるが遠くから聞こえる感じ	通常ではまず聞こえない	上階の気配を感じることもある
L - 40	かすかに聞こえるが遠くから聞こえる感じ	ほとんど聞こえない	上階で物音がかすかにする程度気配は感じるが気にならない
L - 45	聞こえるが意識することはない	小さく聞こえる	上階の生活が多少意識される状態。スプーンを落とすとかすかに聞こえる。大きな動きはわかる
L - 50	小さく聞こえる	聞こえる	上階の生活状況が意識される。椅子をひく音は聞こえる。歩行などがわかる
L - 55	聞こえる	発生音が気になる	上階の生活好意が有る程度わかる。椅子を引く音はうるさく感じる。スリッパの歩行音が聞こえる
L - 60	よく聞こえる	発生音がかなり気になる	上階住戸の生活行為がわかる。スリッパ歩行音がよく聞こえる
L - 65	発生音がかなり気になる	うるさい	上階の生活行為がよくわかる
L - 70	うるさい	かなりうるさい	たいいの落下音ははっきり聞こえる。素足でも聞こえる
L - 75	かなりうるさい	大変うるさい	生活行為が大変よくわかる。人の 音がわかる。全ての落下音が気になる。大変うるさい
L - 80	うるさくて我慢できない	うるさくて我慢できない	生活行為が大変よくわかる。人の 音がわかる。全ての落下音が気になる。大変うるさい

別表1 L尺度の等級(床衝撃音の遮音等級と住宅における生活実態)

なお、最近ではL尺度をLHとLLに分けています。LHとLLの違いは以下のとおりです。

LH:重量衝撃音といって、子供がドンドン飛び跳ねたりする音や人の歩行音

LL:軽量衝撃音といって、スプーンのような硬くて軽いものを落とした時の音

現在、一般的に集合住宅の目標値(日本建築学会が推奨する好ましい性能水準)はL尺度ではL - 45で、LH尺度ではLH50、LL尺度ではLL - 45です。

(な)

## マンションに係る紛争事例(ペット飼育、生活騒音問題について)

マンション管理に係るトラブルもこじれると、裁判に持ち込まれます。本号と次号では、(社)高層住宅管理業協会から発行されている『マンション管理に係る紛争事例集』(H18.2改訂)に基づいて、マンションにおける裁判例をご紹介します。本号では、ペット飼育、生活騒音問題に係る判例についてです。

### 1. はじめに(マンションの特殊性)

1) 「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法:昭37年制定、昭58年、平14年改正)第一条(建物の区分所有)に、「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所または倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。」とあり、分譲マンションは区分所有建物の代表的なものです。

分譲マンションでは、部屋番号が付いた区画(躯体を除く、仕上げを含む内部空間)が「区分所有権」の対象となり、「専有部分」といわれ、その所有者が「区分所有者」といわれます。躯体、廊下、エレベーターなど専有部分以外の建物の部分は「共用部分」といわれ、通常は土地と同様、各区分所有者の共有となります。専有部分は区分所有者(所有者)が独自に管理すれば良いのですが、共用部分は区分所有者全員で構成する団体(管理組合)が管理することになります。

すなわち、分譲マンションで管理というと、まずは、共用部分の管理のことで、その重要性は、「分譲マンションの良し悪し」は「管理の良し悪し」ともいわれる所以です。

(尚、「マンション」という用語が法律で用いられたのは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(マンション管理適正化法:平12年12月制定)が初めてです。)

2) マンション形式の集合住宅においては、居住者が同一の建物の中で共用部分を共同利用し、専有部分も相互に壁一枚、床一枚を隔てるのみで、隣接する構造で利用するという極め

て密着した生活を余儀なくされます。そのため、戸建ての相隣関係に比べ、その生活形態が相互に及ぼす影響が極めて重大であるといえます。

他の居住者の生活の平穩を保証する見地から、管理規約等により自己の生活にある程度の制約を強いられてもやむを得ないとされます。

### 2. ペット飼育の制限について

専有部分は、区分所有権の目的となる建物の部分で、区分所有者は原則としてこの区分所有権に基づき、専有部分を自由に使用・収益等をする権利があり、ペットの飼育もその権利の行使といえます。

しかし、マンション形式の集合住宅では、相互に居住者の生活空間が接しており、それぞれの居住場所での生活が相互に影響しやすくなっているばかりか、それぞれの部屋に行くにも共用の通路を歩行しなければならぬから、このような生活空間に居住し、これを利用する住民は相互に他の利用者に迷惑をかけないよう生活するということが最低限のルールです。

区分所有法でも、たとえ専有部分の使用上の権利とはいえ、他の区分所有者の共同の利益に反する行為は禁止され(法第六条1項)、建物などの管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律で定めるもののほか規約で定めることができるとして、専有部分についても一定の限度で管理または使用に関する定めを置くことを認めています。

そこで、ペット飼育が区分所有者の共同の利益に反する行為といえるか否か、また、飼育禁止の定めが既に飼育している区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすか否か等が問題となります。

1) 一代限り飼育を認めるルールの有効性等が問題となったケース。

管理規約に基づく細則で小鳥および魚類以外の動物の飼育を禁止していたが、その規定に違反し犬猫を飼育する者がいたので、管理組合は総会で、当時犬猫を飼育中の組合員により構成されるペットクラブを設立させ、ペットクラブの自主管理の下で、当時飼育中の犬猫一代限りその飼育を認めることを決議した。しかしこの一代限り認めるというルール発足後、ペットクラブ会員でない区分所有者が犬を一匹飼育し始め、本規定により犬の飼育禁止を求めることは権利の濫用、また飼育が認められているペットクラブ会員との比較で平等原則に反すると主張した。

ペット飼育を飼主の専有部分のみで行うにしても、マンションの建物構造上、他人の専有部分の利用に影響(鳴き声、臭気、体毛等)せざるを得ない場合があるから、ペット飼育についても区分所有法の規定に従い管理規約・細則でその調整を図ることは当然許容される。

一代限りの飼育を認めただけは、規定に違反していた当時の飼育者に配慮しつつ、将来的に時間の経過とともに違反者を皆無にするための現実的な妥協策であるし、ペットクラブ会員も新たな犬猫の飼育は禁止されているゆえ、平等原則には反しないとした。(最高裁 平成10年3月26日判決)

2) 途中から定めた全面禁止のルールが区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすか否かが問題になったケース。

マンション分譲時にはペット飼育禁止について定めがなかったが、途中から犬猫、小鳥などペット動物類の飼育を禁止する定めを置き、既に犬を飼育していた区分所有者に対し飼育禁止を求めたところ、動物の飼育は区分所有者の共同の利益に反す

るか、動物の飼育禁止は飼育者(控訴人)の権利に特別の影響を及ぼすかが問題となった。

マンションという建物の構造上、マンション内における動物の飼育は、一般に他の区分所有者に有形無形の影響を及ぼすおそれのある行為であり、これを一律に共同の利益に反する行為として管理規約で禁止することは区分所有法の許容するところであると解された(区分所有法第六条1項、第三十条1項)。また、動物の飼育全面禁止を定める規約改正は、飼育区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすから、飼育区分所有者の承諾が必要(区分所有法第三十一条1項後段)との主張に対しては、飼主の身体障害を補完する意味を持つ盲導犬の場合などと異なり、ペット等の動物の飼育は、飼主の家族の生活・生存にとって、客観的に必要不可欠の存在であるなどの特段の事情はないとされ、規約改正は飼育者の権利に特別の影響を及ぼすものではないとされた。(東京高裁平成6年8月4日判決)

### 3. 騒音について

マンションはその建物の構造上、騒音問題を完全にクリアすること、はできません。カラオケ騒音や日常生活騒音については、判例は一貫して受忍限度論を採っています。

専有部分のリフォーム工事に伴う、フローリングによる騒音が多くなっていますが、管理規約等で工事届の提出の徹底と、遮音性能や施工方法を規定することにより、トラブルを少なくすることを考

える必要があります。

(1) マンション内店舗のカラオケ騒音を理由に店舗の賃貸借契約が解除されたケース。(横浜地裁平成元年10月27日判決)

(2) マンション1階店舗のカラオケスタジオの使用禁止時間をマンション住人の受忍限度を勘案して変更したケース。(東京地裁平成4年1月30日判決)

(3) フローリングによる騒音を理由に損害賠償請求できるか、復旧工事を請求することができるかが問題になったケース。

階上住人と家族の木製床を歩行する足音、椅子を引きずり動かす音、掃除機の音、戸の開閉の音については、受忍限度内にあるといえる。子供らが椅子などから木製床に飛び降りたり、木製床上を跳びはね、かけ回る音は、通常は短時間で終わるものと考えられ、そもそもそれは子供らが日常生活を営む上において不可避免的に発生するものであること、本マンションは20年以上も前に建築されたものであること、原告自身も本マンションで二子を育て上げていること、を考慮すると、上記の音もそれ全体的にとらえれば、なお受忍の限度内にあるとした。(東京地裁平成3年11月12日判決)

上階住居でフローリング床を敷設したことにより、軽量床衝撃音が発生するようになり、階下の住人が訴えた事例である。フローリング床の遮音効果が不十分であったことは認められるが、苦情があってから、食堂のテーブル下に絨毯を敷き、椅子やテーブルの足にフェルトを貼るなど

措置を講じたり、子どもの遊具を制限するなどして、必要な配慮をしていることを考慮すると、これらの騒音等による生活妨害が社会生活上の受忍限度を超えたものとは、平均人の通常感覚ないし感受性を基準としては断定できないとした。

また、上階のフローリング床の遮音効果が不十分であるため階下居宅が減価を来し、財産上の損害を被ったとの主張にたいしても、前記のとおり、階下居宅が減価を来しことを認めるに足る確な証拠もないとした。(東京地裁平成6年5月9日判決)

マンションの管理組合理約・使用細則に違反する形で、即ち、下階の承認を得ること及び管理組合理事会への正規の届け出なく、遮音性能のない1階用床板材を使用してフローリング敷設をした結果、歩く音・椅子を引く音等の生活音全てが下階建物内に響くようになった。本フローリングは絨毯張りの場合と比べ、騒音・遮音効果が4倍以上悪化する材料で、平均人の通常感覚ないし感受性を基準として判断しても、なお、本フローリング敷設による騒音被害・生活妨害は社会生活上の受忍限度を越え、違法なものとして不法行為を構成するとした。しかし、原状回復については、管理組合総会による勧告(上下階住戸費用折半で、施工業者は下階が選り理事会の承認を得るとの条件で、L-45の遮音フローリング材で改装工事する)を下階も一旦は受入れた経緯もあり、直ちに是認するほどの違法性があるとはいえないとした。

(東京地裁八王子支部平成8年7月30日判決) (い)

## 会員募集

NPOマンション再生・建替・支援センター112-0014

東京都文京区関口1-8-6-805

TEL:03-3268-3641,

FAX:03-3268-3642

<http://mansion-saisei.jp>

会員募集中です URL を御覧ください

### 来季号も引き続きマンションとトラブルについて特集します

バックナンバーは下記 URL をご覧ください

- 第1号 アスベストとマンション
- 第2号 マンションと地震
- 第3号 マンションと地震 2
- 第4号 マンションと高齢化社会
- 第5号 小規模マンションの維持管理
- 第6号 マンションと安全

発行者：阿波秀貞  
発行所：NPOマンション再生・建替・支援センター  
東京都文京区関口1-8-6-805  
TEL:03-3268-3641, <http://mansion-saisei.jp>  
編集：マンションを考える編集室

### マンションを考える

編集責任者 …三浦義幸