

騒音訴訟記録No. 7

マンション・上階音苦情に

対する損害賠償訴訟

(平成24年提訴、平成25年和解)

1. 事案の概要・特徴

▲特徴▼

- ①上階の住人が、下の階の住人から寄せられた足音などに関する執拗な苦情に対して損害賠償請求訴訟を提起した事例
- ②本訴に対し、被告側からも損害賠償請求の反訴が提起され、最終的に和解が成立した事例。

これに対し、被告側は、原告がおよそ通

常の生活音とは考えられない床を踏み鳴らすように歩く連続音と振動、および、跳びはねや跳び回るような連続音と振動を発生させ、注意後も居直りともいえる態度及び嫌がらせを行い、睡眠傷害、食欲不振、頭痛、めまい、発作的嘔吐など生理的機能障害による精神的ストレス症状とうつ病状態に陥ったとして442万円の損害賠償請求の反訴を行なつたものである。

新築されたマンションに同時期に入居した原告と被告の争いで、14階居住者の原告が、その直下階に居住する被告女性及びその父親の執拗な上階音苦情に対し、精神的な苦痛とそれを原因とした障害を生じたとして損害賠償請求訴訟を提起し

た事案である。

入居3カ月後より、足音やその他物音に対する被告側からの苦情が始まり、玄関扉への注意の張り紙やマンション管理組合総会での非難 警察への頻繁な通報とそれによる原告宅への臨場などが行われ、原告が、通常の一般人が行えるはずの普通の日常生活さえ満足に出来ない状況に陥り、さらに、心理的な負担を原因として突発性難聴障害を再発したとして、230万円の損害賠償訴訟を起こしたものである。

本訴被告が被害を捏造していたのかの判断が裁判所から判示されることなく、事実関係については不明のままで決着した。

2. ブラブル発生から和解までの経緯詳細

本事案は、マンション14階に入居した原告が、同時期にその直下階に入居した被告（居住者の女性と近くに居住する父親）からの執拗な苦情により、精神的苦痛を受け、それを原因とした障害を生じたとして損害賠償請求訴訟を提起した事案である。これに対する反訴も提起されたが、ここでは本訴での原告、被告を本文中の呼称として用いている。

本トラブルの発生から訴訟、そして和解に至るまでの経緯を、原告側からの訴状、被告側からの反訴状等を基に整理して示す。原告・被告で主張が異なる部分が多くあるが、訴訟が和解によつて決着したため、ここに書かれている内容の真偽については不明な点がある。しかし、トラブルの状況に関しては、本資料により十分に理解できるものと考える。

まず、原告・被告の双方に異議のない事実について、本事案の時間的経過を示したものを見表7-1に示した。この表の流れに沿つて、それぞれの争いの詳細を辿つてゆくことにする。

マンションへの入居

本訴訟の被告の1人である女性（30代自身、以後、被告女性と記す）の父（以後、被告父親と記す）は、平成20年12月20日に本件マンションの売買契約を締結し、被告女性のために13階1303号室を購入した。平成21年1月30日に被告

女性がその部屋に入居し、1人住まいを始めた。女性の両親は都内の別のマンションに居住していた。

原告男性は49歳（当時）、自身の会社員であり、被告と同日に売買契約を結び、マンションを購入した。原告の方が僅かに早く契約を済ませ、最上階の14階を選んだ。ワンフロア4戸のマンションであり、原告男性の部屋はその中で一番大きな住戸であった。被告女性は原告より遅れて契約し、原告の直下階の13階、1303号室を購入した。入居もほぼ同時期であり、被告女性の入居から1日遅れの1月31日に、原告は1403号室に入居した。

このマンションの床スラブの厚みは約20センチメートルで、重量床衝撃音の遮音等級はLH-50程度となり、現在の標準的な性能である。床材は防音型のフローリングであり、裏側にはクッション材が取り付けられており、軽量衝撃音遮音等級はL-45となつていて。これらは、人の飛び跳ねや歩行音については、小さく聞こえるあまり意識することはない程度、物の落下や椅子の移動音については、殆ど問題がない程度である。

苦情の発生

原告は、平成21年5月に、管理会社からの要請を受けてマンション管理組合の理事に就任した。原告入居から3ヶ月ほどが経過した頃、下階に住む被告女性が管理会社に対して原告の足音がうるさいとの苦情を申し入れていることを管理会社の社員T氏から聞かされた。その後、再びT氏から、原告の室内での足音や窓の開閉音、あるいは早朝出勤時の足音などがうるさいとして、被告女性が、2度目の苦情を管理会社に申し入れたことを教えられた。原告は、足音など注意するので、その旨を被告女性に宜しく伝えてもらうようT氏に依頼した。

平成21年6月21日、マンション管理組合の理事就任者4名での初顔合わせが行なわれ、原告は副理事長職を引き受けた。

表 7 - 1 当事案の時間的な経過

年 月	被 告 側	原 告 側	測定等、備考
平成 21 年	1月 マンション 13 階に入居 (1/30)	マンション 14 階に入居 (1/31)	契約は両者とも前年 12/20
	4月 管理会社へ、原告足音がうるさいと苦情		
	7月 原告と被告父親が総会で対面。被告父親の苦情に対し、原告が注意すると返答。		
	12月 原告玄関扉に注意の貼紙を貼る	張り紙について 1 階エントランスで被告と話し合い	
平成 22 年	2~4月 管理会社へ度々苦情、対応申し込み		
	7月 警察に相談		
	8月 2 度目の貼紙を貼る (8/9) 通報により警察が臨場		原告宅内部を警察が確認
	9月 通報により警察官 2 名臨場		原告に状況確認
	12月 警察に通報 (朝、夜の 2 度)		警察が電話で原告宅状況確認(朝、夜の 2 度)
平成 23 年	1月 警察に通報		警察が電話で原告宅状況確認
	2月 警察に通報 (2/13)		警察が電話で原告宅状況確認
	2月 警察に通報 (2/17)		警察が電話で原告宅状況確認
	2月 警察に通報 (2/27)		警察が電話で話し合いを勧める
	3月 警察に通報 (3/8)		警察が電話で原告宅状況確認
	3月 警察に通報 (3/20)		警察が電話で原告宅状況確認
	3月 警察に通報 (3/28)		警察が電話で原告宅状況確認
	3月 警察に通報 (3/28)		苦情があったことを警察が原告に連絡
	4月	東京地裁に損害賠償請求訴訟提起	
平成 24 年	9月 反訴提起		
	3月 騒音測定報告書提出 (被告室内で 70 ~ 80dB、時に 100dB)		被告手書き記録で室内 70 ~ 80dB (平成 22 年 4 月測定)
平成 25 年	8月 和解要望事項提出		
	3月 和解成立		

理事打ち合わせ終了後、管理会社のT氏から原告に話があり、被告らから強い苦情を

継続的に受けていること、及び被告女性の

父親から原告室内のフローリング上に敷く為、カーペットを無償提供しても良いと言つてはいる事を聞かされた。

平成21年7月11日にマンションの第

一回総会が開催され、原告はその時、1303号室所有者として出席していた被告父親と初めて会った。原告によれば、音の苦情の話が出たため、今後は音には注意していくと告げると、被告父親は、入居しているのが娘であることを告げ、すこし神経質な面がある点は申し訳ないと言い、原告の体型が肥満型であることから「それだけの体格だから仕方ないか」というような言葉を発したという。

この時の様子を被告側は、原告が頭を下げながら「(原告女性の)お父さんですか、騒音・振動でお嬢さんに対し大変ご迷惑をかけて申し訳ありません。今後、気をつけます」とい、握手まで求めてきたという。そこで被告父親は、原告が謝罪をして問題は解決したと思ったが、暫くしたらまた振動・騒音が始まつたと述べている。原告は握手など求めていないと、これを否定

している。

原告の主張

原告は、平成21年11月18日の水曜から5日間に亘り北海道へ出張し、22日の日曜に帰宅した。その数日後、管理会社のT氏から連絡があり、被告女性が「11月21日から23日の三連休、上の音がかなりした。同被告の友人も一緒に来ていたので上から音がしていることを確認している。3日間、上の音がうるさいので外出した。」と強い口調で苦情を言つてきたことを告げられた。原告は、T氏に対し、「1月18日から三連休の二日日の同月22日午前中まで北海道出張により不在であり、誰一人部屋には居なかつたので、音の原因は私の部屋ではない」と説明し、被告女性にも同様の事実を告げるよう求めた。

するとT氏は、1303号室の真上にある1403号室ではなく、斜め上や下の階からも聞こえる可能性もあると原告に話した。

平成21年12月23日(水)の午後、原告が近くのスーパーに出掛けるため玄開扉を開けて、鍵を閉めようとした時、扉の真ん中に

『再び申し上げて、足音、生活音の件、最近増して酷くなつていませんか? 年末年始は在宅予定です。心安らかに過ごさせて下さい。全く物音、気配を消せとは申しません。重ねて、御気遣いを頂きたいと願います。下階住人』とする張り紙が貼られているのに気が付いた」と主張し、その後も、被告女性からうるさいと苦情があることが、T氏から原告へ報告がなされた。

T氏は、被告女性が主張している音が1403号室から発生しているものかどうかを確認したいと被告方に提案したが、管理会社は信用できないとして断られた。

原告は、平成21年12月12日(土)開催の理事会で、理事長以下役員3名に、階下の1303号室から、「足音がうるさい、何か作業をしている音がうるさい」という苦情を受けていることを報告した。これに関し、T氏からは1303号室以外の居住者からは一切苦情は無いとの報告がなされた。

平成21年12月23日(水)の午後、原告が近くのスーパーに出掛けるため玄開扉を開けて、鍵を閉めようとした時、扉の真ん中に

『再び申し上げて、足音、生活音の件、最近増して酷くなつていませんか? 年末年始は在宅予定です。心安らかに過ごさせて下さい。全く物音、気配を消せとは申しません。重ねて、御気遣いを頂きたいと願います。下階住人』とする張り紙が貼られているのに気が付いた」と主張し、その後も、被告女性からうるさいと苦情があることが、T氏から原告へ報告がなされた。

た。原告は、貼り紙に驚き、その張り紙を剥がして、1303号室に出向いた。部屋から出てきた被告女性が一階で話しましょうと言うので、エレベーターで一階エントランスフロアーに行き、ソファーアーに座つて話し合いを行つた。

原告は、「足音には注意している。先月指摘を受けた三連休は外出していたし、下の階から聞こえる場合もあると聞いている。音がうるさいとの苦情があるとしても、私の玄関にこのような張り紙を貼る行為は許せない。今後、このような行為はしないように」と警告した。

これに対し被告女性は、「再三、抗議しているが聞き入れられず、騒音が酷い。4月に一度注意したら音はしなくなつた。しかし、一ヶ月を経過すると再び騒音がしました。子供でも一度注意すると聞き入れるが、あなたは子供より聞き分けない方だと思う。したがつて、強硬手段をとつた」と反論したという。

原告は、「一切音をさせるなと言ふことか。」と抗議すると、被告女性は、「張り紙に書いているように、一切音は出すなどはいいません。しかし酷すぎます。友人にも泊まつてもらい、確認してもらいま

ました。早朝出勤する際の足音や、何処を歩いているのかもはつきりとわかる。静かな生活をしたい」と言った。

原告は、「同じ建物に暮らしている共同生活体であるから、多少音がしても仕方はない。管理会社からは、一切の音を出さない

ようなことは無理であることを聞いた。張り紙についても、14階には私以外の住居

が3戸ある。他の方が気づいて見ているかもれない。何故、このような強硬手段を行ふのか。ポストに入れれば良いのではないか」と詰問すると、被告女性は、

「ポストに入れてもすつとぼけられてしまふ」と言い、結局、話し合いは付かず物別れとなつたという。

被告側の主張

これらの上階からの騒音に関して、被告らは反訴状の中で次のように主張している。

被告女性の入居後からまもなく、被告宅

の直上階である原告宅から、およそ通常の生活音とは考えられない、以下のような騒音と振動が始まつた。

①踵に力を入れて床を踏むように歩くような連續音と振動。

②床の上を跳びはね、銚び回るような連續音と振動。

③掃除機や椅子等を強く引き摺り動かすような連續音と振動。

④引き戸を強く反復開閉するような連續音。

⑤浴室での通常の使用からとは到底思えない何かをぶつけるような騒音。

⑥早朝あるいは深夜に起くる騒音や連續音と振動。

などである。これらの騒音と振動は、被告女性の母が平成21年4月下旬の5日間位、被告宅に泊まり込んだ時に確認している。また、被告女性の友人、知人も確認しているとして、友人らの報告書を証拠提出している。

原告の更なる主張

原告の側も、階下からの嫌がらせの音の発生があつたと主張している。平成21年

12月24日（木）には、午後10時35分から40分にかけて、階下からドンドンという音が数回聞こえ平成22年2月14日（日）午後8時30分から35分にかけて、階下からゴンゴンとする異音が聞こえた。何の物音であるかは分からないが、原

告は、階下から嫌がらせをされていふと感じ
じ氣味が悪くなつたと述べてゐる。

翌年2月に理事会が開催され、その席上で、被告父親から相変わらず「問題を何とかしろ」という苦情電話が再三再四管理会社に寄せられていることがT氏から話された。

対して、原告を理事に就任させないよう訴をしろと要求した。しかし、管理会社では何も出来ないと言うと、被告父親は、管理会社に苦情を言い、「管理会社を変えるぞ」となどと言つたとのことであった。

ある時、近隣の喫茶店で原告がT氏と話をしている折、被告父親が、原告から娘へ詫び文を出すように言つてることを聞かされた。原告は、被告女性へ詫び文を提出持ちはなかつたので、T氏に、詫び文提出要求は拒否することを伝えて欲しいと依頼した。また原告は、防音用に床に敷くも

のも購入することとし、ホームセンターで
コルクマット、タイルカーペット、ユニツ
ト畳などを購入し、それぞれを部屋に設置
した。

平成22年3月、原告は、被告父親が管
理会社あてに、「国土交通省に知り合いが
いる。理事長は原告と面談したのか。理事
長は何処の会社に勤めているか教えろ」な
どとする威圧的な電話を架けてきたとの話
をT氏から聞いた。原告は、自分の勤務先

名や理事長の勤務先を被告父親に教えれば、勤務先にまで苦情の電話を架けることも考えられるので、教えないで欲しいと要望した。また、被告父親が管理会社に対し、

平成22年3月に管理組合の総会が開かれ、開始後25分遅れで被告父親が参加し、最後の議題となる次期役員選出の動議の際、理事に就くには、常識をわきまえた方が就任するべきなどと、原告の名前を出さずに、間接的な表現で批判した。しかし、総会に出席している他の区分所有者から、何を言いたいのか、言っていることが分からないと発言があり、被告父親は発言を止めたという。

総会終了後、被告父親が原告を手招きしたので、一対一で話をした。被告父親が「娘に詫びないのか」と言うので、原告は、「既に昨年6月21日謝罪している。これ以降、

マンション全戸に対し階下に騒音問題を引き起こしている案件の警告文を配布するよう要求する電話をかけたことも聞かされた。管理組合としては、騒音についての苦情を主張しているのは被告女性のみであ

敷物を敷き注意している」と答えた。

被告父親の要求で、管理組合の理事長と副理事長らが話し合いを行つた折も、被告父親は、「4月8日以降2時間はどうるさい。市から測定器を借りて調べた。特に風呂上りがうるさい。原告がわざと音をさせている。わざとと思うくらいドンドンドンと音がする」といい、理事長達が、原告はわざと音をさせるような人ではないと説得しても聞き入れなかつたという。管理組合としては、被告父親の苦情申し立てに対しは何ら関与しないことを説明したが、被告父親は、管理組合と管理会社が何もしないなら管理組合と管理会社を訴えると言つた。また、自分のマンションでの事例として、被告父親が理事をしているマンションで、風紀を乱したり、音がうるさい住人に対して抗議活動をした結果、2世帯の居住者を同マンションから追い出したと話した。そして、最後に、被告女性が精神的に不安定となり精神安定剤を飲んでいることや、江東区のマンション住民が女性を自室に連れ込み殺害した事件の記事を見せて、原告がこのような事件を犯すかもしれないるので、今後1403号室から音が聞こえた

場合、原告が娘に暴力を働く恐れもあるので警察へ通報し、警察官と一緒に直接原告へ文句を言うしかないと主張した。

そのような最中、平成22年8月に被告女性が再び原告方の玄関ドア右側に張り紙を行なつた。「早朝～夜間に到る物音、足音、作業音に配慮願います」と記載されたA4の二つ折りにした紙がガムテープで貼られていた。

エスカレートする苦情

被告らからの苦情は止むことはなく、エスカレートする様相を見せていた。同年8月には、原告が夜帰宅し、風呂から上がりビールを飲みながら窓を開けると、午後9時過ぎに、玄関扉の呼び鈴が鳴り、手で玄関扉を叩く音がした。玄関を開けると、制服警察官が立つており、その後に被告女性がいた。警察官は、被告女性の方を指差し、何か作業音がするとして110番通報がありましたので駆けつけたと説明した。被告女性は警察官立会いで1階エントランスで話し合いをしようとしたが、風呂上りで、ビールを飲んでいたため、原告は話し合いの求めを断つた。そこで、警察官のみ部屋に招きいれて、室内の状況を確認してもら

い、部屋中に床のフローリングが見えない程度まで防音対策を講じていることを説明し、本日は風呂に入り、ビールを飲んでいただけであり、このように警察官が玄関前に入られて話をされること自体大変な迷惑であり、被害を受けているのは自分であることを警察官に説明した。

その後T氏からは、相変わらず、被告父親から会社への電話が多いとの話を聞かされた。また、8月23日には、被告父親が突然管理会社本社受付に現れて社長との面会を要求したこと、止むを得ず同社は経営企画室長と同室課長並びに、T氏の上司である支店長が本社応接間にて面会に応じたことなども聞かされた。被告父親は、自分で作成してきた、差出人が管理会社名で原告宛に書かれた書面を示し、原告が、管理組合の規約第11条5項組合員の共同利益に反する行為と6項共同生活秩序を乱す行為を行つているとする警告文を、原告へ内容証明郵便で郵送するよう要求した。また、T氏の話から、被告父親が、管理組合理事に立候補し、管理規約に則り、原告が管理規約に違反しているとして、総会決議に諮ろうと考えていることを聞かされ、被告父親が、自分を本件マンションから追い出そ

うとしていると原告は思ったという。

法的対処の検討

原告は、被告父親に対抗し、自らの利益を守るために、弁護士に相談することを真剣に考え始めた。またこの頃、原告は以前に発症したことがある突発性難聴障害を再発し、病院に通院して治療を受けた。

平成22年9月、原告が会社から帰宅し、風呂から上がつて夕飯の用意をして、晩酌を始めようとする、午後9時過ぎに玄関前の呼び鈴が鳴り、玄関を叩きながら名前を呼ぶ男性警察官の声が聞こえた。今回は、被告女性はいなかつたが、2名の制服警察官が玄関前に立ち、部屋を見させてくれと言つた。原告は仕方なく、部屋から風呂場、台所などを全部見せた。8月と同様に被告女性が通報したか確認すると、警察官は匿名の通報であると言つた。しかし、マンションに入る場合は誰かが玄関ドアを開けないと入れない構造であることから、恐らく、階下に住む被告女性が連絡したのは間違いないと思われた。原告は、早速、T氏へこの出来事を報告すると、先ほど、被告父親からT氏に連絡が入り、「娘が原告と揉めている、襲われたら大変なので直ぐにマン

ションへ急行しろ」と命令口調で言われ、慌てて自宅を出ようとしたりと告げられた。

平成22年10月、原告が掃除していると、ベランダにあるアルミ製の避難梯子の蓋から大きな音がした。今夏8月頃からかなりの回数で突然大きな音がしていた。原告は、この日から、アルミ製の避難梯子の蓋から音がでる度に日時の記録を始めた。

ある時、原告の両親が上京し、自宅に来た。原告が外から帰り、エレベーターで自室フロアの14階に行くと、被告父親が原告の母親と立っていた。被告父親が、物音がしたので原告の玄関扉前まで来たところほど母親と会話している最中に原告が帰宅したとのことだつた。被告父親は原告の母親と鉢合わせとなつたとのことで、5分ほど母親と会話している最中に原告が帰宅したとのことだつた。被告父親は原告の母親に「息子さんは管理組合理事の会計を勤めながらも、品を落とす行為をしている」と言つたので、原告が自室に入ろうとするエレベーターボタンを押し誤つたため、たまたま14階に出たところ、原告宅から年配の女性が出てきた。「(原告の)お母さんですか」と尋ねると、「そうです」と答えたので、「実は階下に住むのですが、騒音のことでお聞きしたいんですが」と言うと、その女性は「また、息子が何か迷惑をかけたんでしょうか」と話し始めた。丁度その時、原告がエレベーターから出てきたが、母親に向かつて「何を話してんだよ。早く下に行けよ」と怒鳴りつけるように話

双方の主張の食い違い

この時の様子は、被告らの反訴状にも記載がある。被告父親は、当日、本件振動・騒音問題に関して、簡易裁判所調停係に出向き、民事調停事件における取扱いについて相談したが、その帰りに本件マンションに立ち寄つたとのことであつた。

エレベーターボタンを押し誤つたため、たまたま14階に出たところ、原告宅から年配の女性が出てきた。「(原告の)お母さんですか」と尋ねると、「そうです」と答えたので、「実は階下に住むのですが、騒音のことでお聞きしたいんですが」と言うと、被告父親は身体で玄関扉を閉めるのを妨害し、「これからこちらに住みます。貴方は、会計の役に有りながら、故意に物音をさせ、止めようともしない。品が無いことをするな」と言つたといふ。また、カセットレコーダーを見せて、「ちゃんと録音し

ている。記録もとつていて」とも言つた。原告は、「話し合うことはありません。今、会社から帰宅したばかりです。両親が上京していますので失礼します」と言うと、被告父親は14階フロアに響くような大声で怒鳴つたので、原告は玄関の扉を閉めたという。

し、急ぎそのまま原告宅に入ってしまったことである。このように、両者の発言の内容、ニュアンスにはかなりの違いが見られる。

再び原告の主張

とある日曜日、午後4時頃から掃除を開始して終わりかけた頃、ベランダにある避難梯子から「バン」と下から何か棒のような物で突いたような大きな音がした。翌週の土曜にも、原告が部屋の掃除を行つていたところ、また突然、ベランダにある避難梯子から「バン」と大きな音がして思わず掃除をやめた。次の日曜、原告が午前9時から洗濯を開始し、つづいて部屋の掃除をしていると、昨夕と同じく「バン」と大きな音がした。ラジオを聴きながら新聞紙の片づけをしていると、再び、午前11時7分に「バン」という音がした。その週の水曜には、夜の午後11時半頃、原告が部屋を暗くして寝床に入ろうとした時、ベランダにある避難梯子のふたから、また「バン」という大きな音がし、静まり返つた夜の街に響いた。その土曜にも、午前1時頃やはりベランダにある避難梯子のアルミ製蓋から、下から叩いていると思われ

る「バン」という音がした。原告は、毎週このような音が続いているので、気持ち悪くなつたという。

「バン」という音はこの日以降しなくなつた。

土曜の午後、浴槽の掃除が終わつた頃、玄関の呼び鈴が鳴り、「ゴンゴン」と玄関を叩く音と同時に、「警察です、開けてください」と声がした。何事がと思って玄関を開けると、警察官と被告女性、女性の母親が立つていた。警察官が、中に入れて下さいと言うので部屋に入れたところ。警察官は、上から大きな音がするとの通報を受けた、何をしていたのかと原告に尋問した。原告は、風呂の浴槽を掃除していたとして、洗剤の泡が残る現場を見せて納得してもらった。原告は、何も変な作業はしていないことを説明し、反対に、ベランダにあるアルミ製避難梯子の蓋を指差して、今日、下から叩いているような大きな音がしたが、この音は、階下住民が叩いているのかを本人に聞いてもらうよう警察官に言った。警察官は、被告女性と母親に、原告の部屋では何等おかしな点は無いと説明をする共に、避難梯子の蓋の音について、被告親子に尋ねたところ、被告女性が手が届かない所にある避難梯子の蓋には触れない、言いがかりだとして原告を非難した。ベラ

ンダにあるアルミ製避難梯子の蓋から出る「バン」という音はこの日以降しなくなつた。

原告は、被告親子の通報により警察官が突然来訪した頃から、浴槽の掃除も満足に出来なくなり、心が不安定となつた。
平成22年12月、原告が朝食の準備をし、ひげを剃つたりして出勤の準備をしていた午前7時頃、自宅の電話機が鳴り、電話口に出ると、「交番です。」と男性警察官が言った。「ただ今、何をされていましたか」と聞くので、「会社に出勤するために、顔を洗い、歯を磨いていました」と答えた。原告が「下の階下からの通報があつたのですか」と質問すると、「その通りです」と警察官は答えた。警察は、1303号室から、「上の階から音が聞こえる、注意をして欲しい」との通報があつたことを告げ、原告は、朝何時に起床したか、何をしていたかなどと質問された。夜だけではなく、朝の時間まで警察に通報してきたかと思い、暗澹たる気持ちになつた。

更に2日後、午後8時半頃、交番の警察官から原告宅に、下の階の女性から「缶を潰す様な音が聞こえる、間仕切り戸を滑らす音が聞こえる、うるさい、注意して飲し

い」、との電話があつたと告げられた。原告は、風呂上がりに、缶ビールを飲んでビニール袋に入れたが、空きカンを床に置いて足で踏みつぶすような事はしていない。

また、間仕切り戸を動かしたのは事実であるが、戸を動かさなければ冬場に室内を保温する事も出来ない。原告は、この程度のことであるさいとして一々警察署に通報されるので普通の生活は出来るはずがなく、ほとほと困惑したと述べている。

継続する執拗な苦情

被告女性の警察への通報と、警察官の現状確認のための来訪、今何をしていたかという電話確認などが、その後も何度も繰り返された。平成23年1月12日(水)午後8時頃、原告が会社から帰宅し、食器を洗いながら、夕食の用意を行つていたところ、午後8時20分に、交番から電話が入つた。電話口の警察官から、「以前から通報がおりました、現在何をしていましたか」との質問を受けたので、原告は正直に、食器の洗いものをし、夕食の用意をしていたことを述べたところ、警察官は、分かりましたと言つた。警察官が、防音対策をし

ているのかと尋ねるので、原告は、これまでも何度も警察官の方が来られて自室を確認しているので、防音対策済みであることは他の警察官は知つていると説明した。

平成23年1月14日(金)、原告が会

社の新年会から午後10時頃に自宅に帰り、夜食を食べながら居間でくつろいでいると、午後10時47分、自宅固定電話に交番から電話がはいつた。警察からは、階下の女性から苦情があつたとして、今何をしていたかなど、色々質問を受けた。平成23年2月11日(金)午後6時25分にも、交番から、階下の女性から大きな音が

するとの苦情があつたと電話連絡があつた。平成23年2月17日(木)、午後9時に風呂からあがつたら交番から電話があり、被告女性は、午後7時からドスンとする低い音が聞こえるといい、頭が痛いと警察官に訴えたとのことであつた。平成23

年2月27日(日)、原告が午前9時30分頃テレビを見ながら洗面所辺りの掃除を行つたところ、交番の警察官から下の階の女性住民から再び苦情が入つたとの電話があつた。

このような状況が続き、平成23年3月

上がると、下の階から「ドン」「ドン」と計8回もの音が連続して聞こえた。足音に対する抗議の音と思えるような音が連続して聞こえてくるので、原告は気分が滅入った。

翌日午後7時過ぎ、原告が会社から戻り、お風呂に湯を入れ、台所で食器を洗おうとすると、昨夕と同じく、下の階から「ドン」「ドン」と連続して、計7回もの音が聞こえてきた。被告女性は、音がするとして警察署へ通報するなどの行為をしながらも、自分は、このような音をたててていることに、原告は、大変憤りを感じた。

平成23年3月28日(月)午後9時頃、交番の警察官から「毎度の事ですが」との前置きがあり、「階下から苦情がはいりました。何をしていましたか」との電話がありました。原告が、「夕食の用意をしていた矢先でした。階下からは何と言つていましたか」と質問すると、警察官は「ジャンプするような音がした」とのことだつた。

被告女性は、最初の警察の通報があつた平成22年8月から平成23年3月までの間に延べ15回にわたり警察に通報して取締りを要請しており、原告は、このようなことが続くようではとても平穏な日常生活

を送れないと感じた。少しでも音が聞こえると直ちに警察に連絡され、その都度交番から時間に拘らず行動状況確認の電話が入る伏態であり、洗濯、掃除、入浴等に際しても神経質になり、室内の歩行や間仕切り戸の開閉等にもびくびくしながら行つてゐる状態で、精神的に極度の不安伏態が日常的に継続した。原告は、通常の一般人が行えるはずの普通の日常生活さえ満足に出来ない状況に陥つていると感じた。

また原告は、被告らからの常識を逸脱した苦情申し入れが継続してきたことで、心理的な負担を原因とする突発性難聴障害を再発し、通院治療を余儀なくされているとして、これまでの原告の精神的苦痛を慰謝するための損害賠償請求の訴訟を提起することを決断した。

訴訟提起から反訴、和解

平成23年3月、原告は被告女性及びその父親を相手として、230万円の損害賠償請求の訴訟を提起した。これに対し、被告らは準備書面で反論するだけでなく、原告が異常な振動・騒音を日常的に発生させた不法行為により、精神的、身体的被害を受けたとして、400万円の損害賠償、お

よび治療費2万4610円を請求する反訴を、原告の訴訟提起から5カ月後に行なった。

反訴では、被告らは、原告が発生させた騒音・振動は、到底、日常生活を送る上で発生する生活音、すなわち、受忍限度内の程度などとは程遠く、住居の平穏及び被告女性の精神及び身体を著しく害する程度に達するものであり、しかも、故意に行つているものと判断せざるを得ないものであると主張して争つた。また、被告女性が行った張り紙や警察への通報は、再三の申し入れにも拘わらず一向に是正されることない継続的な振動・騒音による被害を回復するためであり、また、原告の被告女性に対する異様な態度を思案したうえで、避難的になされたやむを得ないものであったと主張した。

さらに、原告の居直りともいえる態度及び嫌がらせにより、睡眠傷害、食欲不振、頭痛、めまい、発作的嘔吐等生理的機能障害による精神的ストレス症状とうつ病状態に陥り治療を余儀なくされたこと、被告女性の母も振動・騒音で不安になり、体調不良をきたしてうつ病に陥つたと主張した。

があり、殆どが原告の作文であると反論した。例えば、原告が北海道出張から帰った時の3連休の振動・騒音の苦情に関しては、被告女性は知人と沖縄旅行中で不在であつたこと、その他の苦情の日時についても外出中で不在であつたことなどが根拠として示された。さらに、原告と被告女性がマンション1階で張り紙の話し合いをした時の様子も、原告は、拳を固く握りしめながら、鋭い目つきで被告女性を睨み付け、関西弁のような話し方で、「世間体が悪い。みつともないことをするなよ。後でどうなるか覚えとれよ」などと、逆に脅すようなことを言つて立ち去つたという。そして、その後、被告女性、あるいは、本件マンションを訪れた母は、原告の視線に奇異な感じを受けたことがあつたと、原告主張の状況とは全く異なる様子を主張した。

騒音に関しては、被告女性の友人が泊まりに来たとき、上階から大きな音がするのを聞いたと言う上申書が数人から提出され、また騒音の大きさの証拠資料として、被告女性の室内で騒音測定した記録が提出されたが、それは手書きの資料であり、騒音の大きさが発生時刻毎に一本の線で表され、通常で70～80dB、大きい場合に

は100dBという過大な騒音レベルとなっていた。この騒音記録の真偽も、裁判の大きな争点となっていたが、このような折、裁判長から和解の提案がなされ、原告、被告とともに和解案の内容を提示するよう指示があった。

これに応じて提出された和解案への要望は、原告側は、張り紙や警察への通報への謝罪、被告側は振動・騒音の発生する行為を列挙して、これらの行為をしないことを求める内容であった。裁判所の提示した和解内容は、ほぼこれらを足し合わせ、併せて、原告と被告らが相互理解をするよう努めること、何らかの協議が必要になつた場合は弁護士を通じて交渉することなどを追加したものであり、両者ともこの和解案を受け入れて当事案は決着することとなつた。

3. 和解内容

本事案では、裁判の途中で和解が成立したため判決文は存在せず、ここでは、和解内容についてのみ紹介する。

3. 1 和解内容

本事案は、平成23年4月の提訴から1年11ヶ月が経過した後、平成25年3月1日に和解が成立した。合意内容は以下の通りである。

- 1 本訴原告兼反訴被告（以下単に「原告」という。）は、本訴被告兼反訴原告B子（以下「被告女性」という。）に対し、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という）内において、以下に記載の行為をしないことを約束する。
 - (1) 歩行時に、「腫落とし」などの階下に響ぐような歩き方をすること。
 - (2) 深夜及び早朝、突発的に不定間隔重量音を立てること、及び轟くような振動を発生させること。
 - (3) 居室内の引き戸を過剰に強く、たたきつけるように開閉すること。
 - (4) 掃除の際に掃除機を執拗に引き摺り

回し、強く壁にぶつけるような音をさせること。

- (5) キッチンシンクの中に鍋等の金属製のもの又は食器類を故意に投げ込んで大きな音を立てること。

- (6) トイレのドア、脱衣スペースの扉を激しく開閉すること。

- (7) シューズクローゼットの観音開きの扉を乱暴に閉めること。

- (8) 浴室のシャワーヘッドを乱暴に床面に投げ落とすような行為をすること及び浴槽内の湯水を洗面器でかき混ぜるときに洗面器を浴槽の縁に強くぶつけること。

- (9) ベランダのハッチの上に故意に物を落下させるなどして騒音を立てること及びベランダから故意にゴミ、埃を落下させること。

- (10) ベランダ側窓サッシを故意に力強く閉めること。

- 2 原告は、被告女性に対し、本件建物において、大きな作業音や振動を発生させないように配慮することを約束する。

- 3 被告女性及び本訴被告父親（以下両名を併せて「被告ら」という。）は、原告が本件建物で生活する上で、生活上受忍

限度内の音が発生することはやむを得ないことを踏まえ、原告に対し、原告と相互理解するよう努めることを約束する。

- 4 被告らは、被告女性が、本件建物の玄関前に貼り紙をした行為について、原告に対し深く陳謝し、原告に対し、今後同様の行為をしないことを約束する。

- 5 原告及び被告らは、被告女性が、本件に関し、夜間を含めて複数回警察に通報し、同時に常に警察への対応をすることが原告にとって社会生活上負担であったことが本件紛争が訴訟にまで至った原因の一つであることを踏まえ、今後原告及び被告らとの間で何らかの協議を要する問題が生じた場合、弁護士である代理人を通じて交渉することとする。

- 6 原告は、その余の請求を放棄する。

- 7 被告女性は、その余の請求を放棄する。

- 8 原告及び被告らは、原告と被告らとの間には、本和解条項に定めるほか、債権債務がないことを相互に確認する。

- 9 訴訟費用は各自の負担とする。

裁判官

4. ブラブル防止・解決のための事案分析および解説

4. 1 和解による決着について

和解については訴訟事例N.O. 2でも述べたが、当事案についても言及しておく。

トラブルの詳細で示したように、当事者の言い分は大きく異なっている。しかし、裁判所はそのような事実関係の究明は行わず、双方の言い分を足し合わせる形で和解案を作成し、両者共にこれを受け入れて和解が成立した。

当事者の意識はさておき、裁判所から見ればこの争い自体は他愛もないものと感じたことであろう。片や、上階からの騒音がうるさくて我慢ならないといい、他方は、張り紙をされたことや警察に通報されたことが許せないということであり、損害賠償の請求金額もさほど大きくはない。したがって、どちらの言い分が正しいか白黒をつけるよりも、今後、同じようにトラブルを生じさせないことを優先して決着をつけたということであろう。したがって、和解書でも両方の条件を両論併記した形とした上で、今後、お互いが理解に努めること、何かあれば弁護士を通して交渉することを義務づけて、トラブルの再発を防ぐという方法を採用したものと思える。特に、弁護士を通すことを条件とした一文は極めて重要で、これで事実上、直接的な争いは制限されることになる。この点はうまく考えられていると言えるものの、当事者の行動を縛る形で強制的に終了させたという面は否めず、今後、当事者に不満が蓄積してゆく危険性も排除できない。とりあえず矛を收めさせられたという形であるが、当事者の心理的な状況は何も変わっていないため、和解が行動を制約して閉塞感を生み、何

らかの突発的な事件を誘発することも案じられる。訴訟での争いが塞がれた後の状況にも留意が必要である。

和解という解決手段は、紛争の終結という意味での価値はあるものの、関係の改善を意図したものではなく、一方的に受けた不利益や不名誉を回復するものでもないため、甚だ不十分な決着ではあるといえる。裁判では和解を勧めることが多いが、事案によっては判決によつてはつきりと決着をつけた方が、その後のトラブル防止に効果があることもあり、今回の事案が、仮に原告側の主張が事実であるとするなら、これに相当するものと考えられる。裁判官や弁護士から和解を勧められれば拒否しづらい面はあるが、近隣紛争の解決方法として、必ずしも和解が最良の解決とは言えないことが多いことも十分に承知しておくべきである。

4. 2 当事者供述の工学的検証

原告と被告の言い分には大きな隔たりがある。それは同一事実に関する相互の認識の違い、あるいは個人の受け取り方の違ひなどといった程度のものではなく、明らかに両者の主張する事実自体が大きく異なる状態である。したがって、どちらかが事案を捏造し、事実に反する供述を行つていると解釈せざるを得ない状況である。

原告、被告の供述のどちらが正しいか、それによつて問題の本質が大きく異なるが、裁判での決着もないため予断を持つて論じるわけにはいかない。そこで、後に示すように2つのケースを設定してトラブルの防止・解決のための分析を行うこととするが、その前に、工学的に検証した場合にどのように考えられるかにつ

いて解説しておく。

本事案では、上階からの床衝撃音や物音などが実際に発生していったかどうかが争点となっていることから、まず、当マンションの床構造に関する性能について確認しておく。当マンションの床厚は200mmであり、現在ではごく一般的な設計厚さである。この時の重量床衝撃音に関する性能（飛び跳ねたり、走り回ったりしたときの衝撃による音の遮断性能）は、事例No. 6の解説で示したように概ねLH-50（LHは重量床衝撃音に関する等級）となる。これは上の階の音が全く聞こえないということではなく、子どもの飛びはねなどは小さく聞こえるが、一般的にはあまり音を気にせずに生活ができるという程度の性能である。騒音レベルの実測値で示せば、床スラブの厚みが200mm～260mmの最近の集合住宅で、子どもの走り回り、および大人の小走りで30dB程度から40dB程度、大きい音でも45dBぐらいである。したがって、上階で過大な衝撃を与えた場合や、下の階の居住者が特に音に敏感な場合などでは、比較的新しい建物でも上下間のトラブルが発生する場合は十分にある。また、ドアやサッシの開閉音や浴槽で発生する音などは床衝撃音とは発生機構や振動の伝搬状況が異なるため、床衝撃音の性能と同等に論じられるわけではないので、この点も注意が必要である。

以上の点を考慮すると、原告側と被告側の主張はお互いに相反する内容ではあるが、工学的見地からは、どちらも成立する可能性を持つ内容であると言える。ただし、ここでの資料は省略したが、被告側が裁判で証拠として提出した室内での発生音の測定データにある70～80dB程度の音（時には100dB）といふのは、現実的には全くありえない音の大きさであり、これは明

らかに間違い、あるいは捏造の資料であるといえる。

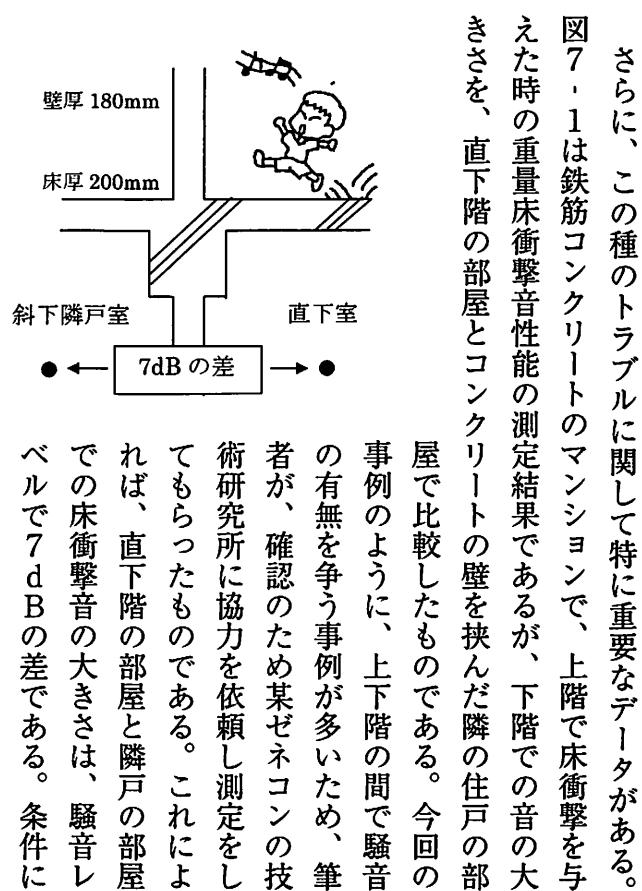


図7-1 直下室とその隣戸での床衝撃音の測定結果

より多少は差があつても、この値から大幅に異なることはないであらう。そうすると、直下階で70dB～80dBの音がしていれば、隣戸の部屋では60～70dBの音は間違なく聞こえていることになる。これはかなり大きな音であり、音が聞こえないことはありえない。まして、直下で100dBなどの音がすれば、隣の人も驚愕するような音が聞こえることになる。

今回の場合、マンションの管理組合が確認しているように、他の住戸から苦情がないのは、このような大きさの音が発生していないかったことに他ならない。このデータが生かされる前に当事案は和解になつたが、これ以後の同様の争いに関しては、階下の隣戸の居住者に確認すれば、音の発生の有無は十分に判定が出来ることになるであろう。その意味で、これは大変に重要なデータであるといえる。

以上の2つの理由から、原告側の供述が事実であることの方が、蓋然性が高いといえるが、一応、被告側の主張が事実の場合も含めて2つの仮定について以下に論述することにする。

4. 3 悪意の苦情者への対処

本訴原告側の供述が事実に即しているとするなら、被告側の様々な行為は原告への謂われない中傷に他ならず、その理由としては、被告側が極度に神経質あるいは被害妄想の場合、もう一つはある目的を持った個人攻撃の場合の2つが考えられる。しかし、前者については、下階居住者の女性のみならず、その父親や来訪した知人たちも騒音や振動を経験したと報告しているため、これらの人全てが極度の神経質や被害妄想とは考えられず、よつてこれは成立しない。したがつて、後者の理由による嫌がらせと

考えるのが妥当であり、その目的は、原告をマンションから追い出すことを狙つたと考えるのが自然である。被告側女性が多少神経質であったとすれば、上階に住人がいなければと良いと思うことは通常有り得ることであり、また、僅かな遅れで最上階の部屋の購入が出来なかつたということも関係しているかも知れない。その結果、色々と策を弄して攻撃をしたが、結局、原告が訴訟を提起するまでに至つてしまつたため、追い出すことを諦めて和解に応じたという状況が考えられる。被告側が完全に事を諦めたということなら、これで争いは終結し、原告は攻撃を防ぎきつたということになる。

このように何らかの悪意をもつて一方的な攻撃を行うために苦情を申し立てるという場合も存在する。こういう争いでは、相互の関係改善を目指す解決法は成立しづらく、今回のような法的措置に訴えるなどの防御手段を取らざるを得ない。第3者にはどちらの言い分が正しいかの判別は付けにくいが、当事者は、双方ともにどちらが正しいかは間違ひなく分かつている。相手が「悪意の苦情者」である場合は、毅然とした対応をとることも、トラブルの対処法として重要な要点である。

逆に、被告側が主張するとおり、原告側がおよそ通常の生活音とは考えられない過度な騒音と振動を発生させていたとするならば、その理由としては、これも被告側への嫌がらせに他ならない。その場合の対応は、原告がなぜそのような行動をするに至つたかを明らかにする所から始めなければならない。すなわち、ニーズを探ることが必要となる。その上で、解決策を模索することになるが、嫌がらせの理由により対応も大きく変わるため一概には言えないが、基本的に、第2部で提案している「近隣トラブル解決

センター」のようなシステムを利用した解決方法が望ましい。すなわち、公平中立の仲介者の下で、当事者同士が解決のための話し合いを行うことが必要である。このような場合には、まだ円満な解決の余地が残されていると言えるであろう。