

転ばぬ先の知恵

第7回

マンションという集合住宅である以上、避けては通れない近隣トラブルや管理に関する問題。生活する上で必ず発生する「音」のトラブルについて考えます。



相談1

私は音楽鑑賞が趣味で、部屋でよく聴いています。先日、上階の人から音楽がうるさいと注意をされてしまいました。周囲に気を遣って生活しなければ、音楽も流せないのでしょうか？

騒音は、集合住宅でよくうかがうトラブルですが、立証が難しく裁判に至らないことも多い案件です。そもそも、「気をつかって生活しなければならぬのか」という疑問については、集合住宅という性質上「はい」と言わざるを得ません。壁やフロアリングなど一定の防音基準を満たして建築された例もありますが、すべての音を遮断することはできないでしょう。一般的に「社会的生活を営む上で、我慢すべき限度」と

して「受忍限度」という考え方があり、多少の生活音はお互いに我慢するのが前提です。家族向けか単身者向けかといった居住者の層や、建物自体の設備によっても受忍限度の捉え方は変わります。

今回のケースは生活音とは異なり、聴く方が音量をコントロールできません。ご質問内容からは不明ですが、いつ、どのくらいの音量で音楽を流されていたのかにより、上階の方が気にされる度合も変わってははずです。

また、スピーカーによって低音が壁や配管などを伝って物理的に響く、こともあります。そうであれば、スピーカーの置き方などでも多少改善できるでしょう。

騒音トラブルは、最終的には居住者同士での解決が求められることがほとんどです。注意を受けた場合は対策も求められます。問題が起きた時に解決策を冷静に話し合えるように、日ごろから近隣との関係を築いておくのも重要です。

相談2

疎遠だった父がマンションで孤独死を迎えました。私がマンションを相続したため、売却を検討しています。「孤独死」ということを不動産業者に告知する義務はありますか？

今回のケースのように、自然死や病氣からくる孤独死は殺人事件などとは異なります。心理的瑕疵要因にあたらない場合があり、売却時には不利になることはそれほど多くないと思われまます。だからといって、告知の必要がないとは言いきれません。

不動産売買の際の「重要事項説明書」の中には、買主による契約の判断に関わる内容として心理的瑕疵について記載する義務があり、殺人事件はある程度の期間は記載義務がある

ります。残虐性などから50年前の殺人についても瑕疵をみとめている場合もあれば、2年前に放火殺人があっても瑕疵を否定した例もあり、記載すべき期間に決まりはなくケースバイケースです。では、孤独死はどうか。これは発見された状況にも影響されるのではないのでしょうか。

たとえば、離れて住んでいた肉親が急に音信不通に。心配になって訪問し、遺体を発見したとします。こういった場合は発見が早く、問題と

ならないことが多いでしょう。孤独死で事故物件扱いとなるとすれば、発見が遅く、遺体の状態が悪い場合です。近隣にも知れ渡れば、買主に対しての告知義務が発生すると思われまます。次の買主が入居後に知ることにより訴えられると、説明不十分と判断されることもあります。遺体発見当時の状況を業者に知らせることが、売却後のトラブルを回避することにつながります。

アドバイスをくれた人

桑田英隆 / 弁護士、マンション管理士。桑田・中谷法律事務所所属。常に依頼主の立場に立ったアドバイスと、その問題解決の手腕には定評がある。

桑田弁護士に相談してみませんか？

皆さまのお悩みの中から、毎号、桑田弁護士がアドバイスをくださいます。ご相談は巻末のはがきにてお送りください。