

最近の判例から (18)

シックハウス症候群に罹患したことについての建築請負業者に対する損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平19・10・10 判タ1279-237) 村川 隆生

木造・一部RC造の住宅用建物を新築した注文者が、入居後シックハウス症候群に罹患したことについて、建築請負業者に安全配慮義務違反等があるとして損害賠償を求めた事案において、建築請負業者に債務不履行や不法行為に当る事実があると認めることはできないとして請求を棄却した事例（東京地裁平成19年10月10日判決 請求棄却・控訴 判例タイムズ1279号237頁）

1 事案の概要

Xらは、平成13年12月、住宅メーカーである建築請負業者Yと木造・一部RC造地上2階・地下1階建の住宅用建物（以下「本件建物」という）の建築請負契約（以下「本件建築請負契約」という）を締結し、平成14年9月、本件建物の引渡を受けた。

Xらは、入居後、いわゆるシックハウス症候群に罹患した。

Xらは、本件建物の建築に当たり、Xらがシックハウス症候群に罹患することがないように、本件建物の室内の空気中のホルムアルデヒド濃度を旧厚生省のガイドライン値以下に抑さえホルムアルデヒドの放散量が限りなく0に近い建材等を使用すること及び換気設備については国の基準値である1時間に0.5回の換気回数を確保することが本件建築請負契約の内容として合意されていたと主張した。Xらは、シックハウス症候群に罹患したその原因物質は、ホルムアルデヒドであり、これ

は、Yが契約内容に反した施工を行って、室内空気中に高濃度のホルムアルデヒドが放散されている状態で本件建物を引き渡したためであるとして、Yに対して、安全配慮義務違反等の債務不履行、又は不法行為に基づく損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) シックハウス症候群の排除等の合意について

認定事実からすると、およそXらがシックハウス症候群に罹患することがないようにするとか、本件建物の室内の空気中のホルムアルデヒド濃度がガイドライン値を超えないようにすることは、現在の医学的知見及び建築施工等の技術水準を前提とする限り、いまだどのようにすれば実現し得るのかが明らかになっていないといわざるを得ない。

したがって、施主が上記のような結果を求める特別な理由があつて、これを実現することが契約内容である旨具体的に明示した要求がなされ、施工者が敢えてこれを承諾したことを認め得る明確な根拠がない限り、契約内容として合意されていると認めることは、意思表示の合理的解釈としても、また経験則上からも、困難というべきである。

これを本件について見ると、シックハウス症候群にならないようにとの希望は、本件建築請負契約の締結交渉の過程で示されていた多数の要望のうちのひとつに過ぎない。実際に本件建築請負契約を締結した際には、本文7ページにわたる契約書が作成され、それには住宅性能保証約款や詳細な見積書、仕上表及び設備・建具造作付表も添付されているにもかかわらず、これらにXら主張の合意内容は何も記載されておらず、これらを記載した特約書、念書、覚書等も存在しないのである。

本件建築請負契約において、およそXらがシックハウス症候群に罹患することがないようにするとか、室内の空気中のホルムアルデヒド濃度がガイドライン値を超えないようにするということが、本件建築請負契約の内容として合意されたものと認めるには足りない。

(2) 契約上の安全配慮義務について

本件建築請負契約が締結された当時のJAS規格のホルムアルデヒド放散等級の最上位の建材を使用したとしてもホルムアルデヒドの放散を完全に防止することはできない。また、シックハウス症候群の発症は、居住者の体質や体調にも左右され、建築業者の努力により完全に予防することが可能であるとはいえないのであるから、居住用建物の建築請負契約をしたことから直ちにYがXら主張のような安全配慮義務を負うということはできない。

(3) 証拠及び弁論の前趣旨を総合すれば、Xらは遅くとも平成15年2月ころから、ホルムアルデヒドを原因物質とするシックハウス症候群ないしそれと同様の症状の化学物質過敏症に罹患していることが認められ、かつ、時期的に見て、その原因が本件建物への入居にある可能性を認めることができ

るものの、他方、Xらのそのような症状の発症について、本件建物、その使用建材又は換気に瑕疵があるとか、Yに債務不履行や不法行為に当たる事実があるとは認めることはできないから、シックハウス症候群についてのXらの主張は、理由がないといわざるを得ない。

3 まとめ

本件では施工者の法的責任は認められなかったが、別の事例では、環境物質対策基準を充足することがチラシ等に掲載されていたため、マンションの売買契約において、「本件建物が環境物質対策基準に適合していることが前提とされていたと見ることが、当事者の合理的な意思に合致する。」と認定され、「本件においては、引渡当時における本件建物の室内空気含有されたホルムアルデヒド濃度は、室内濃度指針値を相当程度超える水準にあったものと推認され、本件建物にはその品質につき、当事者が前提としていた水準に達していないという瑕疵が存在すると認められる。」として売主の瑕疵担保責任を認めたものがある（東京地判 平17・12・5 判時1914-107 RETIO64号78頁）。