

史的背景に起因する心理的な欠陥は少なくないから、通常一般人が本件土地に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じる事が合理的であると判断される程度には至っておらず、Xの転売が不能であるとはいえない。

- (3) 従って、本件自殺があったという事実、隠れたる瑕疵には該当せず、Yに説明義務はない。
- (4) よって、Xの請求は理由がなく、棄却する。

三 まとめ

これまで、判例は、売買物件において過去に自殺があった場合、物件が存続しているときは、六年三カ月前（横浜地判平一・九・八判時一三五二―一二六）、六年一カ月前（東京地判平七・五・三二判時一五五六―一〇七）でも、瑕疵担保責任があるとす。また、免責特約を設けても、責任を免れないとする（五カ月前の自殺、浦和地裁川越支判平九・八・一九判タ九六〇―一八九、本誌四〇―七九）。

反面、自殺のあった座敷蔵が取り除かれて存在しないときは、住み心地のよさを欠くとはいえないとして、瑕疵担保責任を否定した判決がある（七年六カ月前の自殺、大阪高判昭三七・六・二一判時三〇九―一五）。

本判決も、「もはや特定できない一空間におけるものに変容」したとした。昭和三七年の

大阪高判と同旨の判決である。

（企画調整部調整第二課長）

最近の判例から

(13)

公衆浴場の煙突の告知義務

（大阪地判 平一一・二・九 判タ一〇〇二―一九八） 伊藤隆之

マンションの買主が、近隣の公衆浴場の煙突の存在と排煙の流入について売主業者が説明しなかつたのは、債務不履行であるとして、売主業者に対し、損害賠償を求めた事案において、通常一般人が購入を断念するほどの重要な事実とは認められず、説明義務はないとして、請求を棄却した事例（大阪地裁 平成一一年二月九日判決 確定 判例タイムズ一〇〇二号一九八頁）。

一 事案の概要

買主Xは、平成九年二月、売主業者Yから、マンションの一室（一一階）を、代金五、四五〇万円で購入受け、手付金五五五万円を支

払った。

残代金は同年一月末支払うこととされていたが、Xが支払わなかつたので、Yは、手付金を没収した。

Xは、Yに対し、本件マンションから二〇m離れた地点に公衆浴場の煙突があるが、その存在と排煙の流入を説明しなかつたとして、手付金の倍額の損害賠償を求めた。

Yは、本件煙突は本件売買契約における重要事項ではないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のように判断した。

(1) 売買契約締結時の説明義務の対象は、通常一般人がその事実の存在を認識すれば居住用の建物としての購入を断念すると社会通念上解される事実とするのが合理的であり、

(2) 本件煙突から排出される煙が本件マンションに流入しているが、どの程度が流入し、いかなる成分が含まれ、それにより本件建物の居住者に健康上どのような影響があるかは不明であり、

(3) 他方、本件煙突は、本件建物から二〇m離れており、常時多量の煙を排出しているわけではなく、また、公衆浴場は嫌悪施設ではなく、むしろ利便施設の側面を有すること等を考えれば、

(4) 本件煙突の存在と排煙の流入は、通常一般人が本件建物の購入を断念するほどの重要な事実とは認めれないとして、
(5) Xの請求を棄却した。

三 まとめ

訴訟で、排煙の告知がないと争われたのは、これまで見かけない。類似のものとして、隣接建物工場の悪臭、騒音、粉塵の告知がなかったとして、売主業者が業務停止一〇日、媒介業者が指示処分を受けた事例（平成九年新

潟県）がある。
公衆浴場の排煙は、現段階では、受忍の範囲内と解すべきであろうか。

最近の判例から

(14)

賃貸住宅の新建材の刺激臭

（横浜地判 平一〇・二・二五 判時一六四二一一七） 石川 達郎

新築賃貸住宅の賃借人が新建材の刺激臭により化学物質過敏症に罹患し、退去せざるを得なくなったとして、賃貸人に損害賠償を請求した事案において、賃貸人に過失はなかったとして、その請求を棄却した事例（横浜地裁 平成一〇年二月二五日 判決 控訴 判例時報一六四二号一一七頁）。

一 事案の概要

借主Xは、平成五年六月、媒介業者Aの媒介で、貸主Yから、新築賃貸住宅を賃料二一万円で借り受け、入居した。

入居数日後、Xは、本件建物に異常な刺激臭があるとして、Y、A、建築業者らに訴え、

また、市公害課にも同様の訴えをした。その結果、電気工事担当者Bが空気清浄機二台を無償貸与し、市の指導でさらに三台が設置された。

しかし、Xは、その後まもなく退去し、九月三〇日、契約を解除して、住宅を明け渡した。

Xは、Yに対して、新建材のホルムアルデヒドによる異常な刺激臭により健康被害を受けたとして、債務不履行等による損害賠償三八七万円を求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断