

(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

を下した。

- (1) Xは本件建物に入居後異常な刺激臭により頭痛、化学物質過敏症による健康被害を受け、この悪臭は本件建物に使用したホルムアルデヒド等の新建材特有の臭気と接着剤等から発生する化学物質によるものであること
- (2) 建物の賃貸人は賃借人に通常の使用に適する状態で目的物を提供する義務を負うので、Yとしては臭気の発生につき過失がなかったことを立証するべきであるところ、化学物質過敏症は最近において注目されたが、未だ学会で完全に認知されていないこと
- (3) 本件建物建築当時、一般住宅建築につき施主、施工者がこの症状の発症の可能性を現実に予見することは不可能ないし著しく困難であったこと
- (4) 本件建物に使用された新建材等は一般的なもので特殊なものではないこと
- (5) 化学物質過敏症は一旦発症すると極めて微量の化学物質に反応し、その完全防止には新建材を使用しないしかなく、一般的には経済に問題のあること
- (6) 化学物質過敏症の発症は各人の体質とも関係し、必ずしもすべての人が同一環境の下で必然的に発症するものでないこと

(7) また、YはXに、換気に注意するよう指示したほかに、空気清浄機の設置をしていること等からすれば、

(8) Yとしては、本件建物建築につき、居住者が化学物質過敏症を罹患することを予見できないとし、

(9) また、臭気の発生をXから指摘された後の結果回避義務に違反したとも認められないとして、

(10) Yに過失はなく、Xの請求は理由がないとして、棄却した。

### 三 まとめ

最近、シックハウス症候群が騒がれているが、訴訟で判決が出たのは、初めてであろう。本件は、使用された新建材は特殊なものではなく、化学物質過敏症には個人差があり、賃貸人は空気清浄機の設置等の対応をしており、賃貸人に過失はないとした。

同種事案について、参考になる点が多いと思われる。