

あるか、ないかについて調査、確認して正確な情報を提供すべき義務」があるとした。業者にとつては厳しい判決であるが、Yらが眺望の良さを宣伝していたことを併せ考えると、

妥当性があるといえるだろう。なお、Yらは、控訴審判決を不服として上告したが却下されている。

(調査研究部研究員)

最近の判例から

(2)

イエヒメアリと瑕疵担保責任

(大阪高判 平一二・九・二九 判例未登載) 中澤 恭

中古マンションの売買において、容易に除去できないイエヒメアリの被害を隠れた瑕疵として売買契約の解除を認めた原審判決を取消し、売買契約解除当時のアリ被害の状況はアリの異常発生に伴う特異な状況であるとし、同マンションに多数の住人が居住していることから、住居として不適当といえるような瑕疵は認められないとして、売買契約の解除を否定した事例(大阪高裁 平成一二年九月二九日判決 確定 判例集未登載)。

一 事案の概要

売主Xらは、平成八年六月、業者の媒介で、買主Yらに、神戸市内の中古マンション(昭和四五年完成、七階建マンションの最上階)を、三、六〇〇万円で売却した。Yらは、改装工事をしたうえ、同年九月に入居した。Yらは、その一カ月後から、アリが台所で作っているのを発見し、その後食器棚に五〇〇匹以上の巣を見つけたり、食器や衣服に付着したり、就寝中に刺される等、アリの被害に悩まされることになった。その後、Yらは、他の居住者からアリの被害が一〇年以上続いております根絶し難いことを聞いたり、管

理会社の担当者から五年以上前からアリが生息し、特に七階に多く、完全な駆除はできないでいることも知った。

そこでYらは、平成一〇年一月、瑕疵担保責任に基づき売買契約を解除し、それを前提に損害賠償等を請求して、提訴した。

原審判決においては、①本件居室には容易に除去できないアリ被害が生じており、日常生活に著しい支障を及ぼしている。②アリ被害は著しく、快適な居住を達成することは不可能な状態にあり、アリを駆除することは極めて困難であるから、売買契約を解除することができ。③契約書の瑕疵担保責任の請求期間を引渡後二カ月以内に制限する特約は、買主の瑕疵の発見後二カ月以内に限定する限度で有効である。④契約書には、瑕疵が共用部分に起因する場合は、売主を免責とする特約があるが、仮に本件居室内に営巣していても居室の瑕疵とすることを妨げない。」として、売買契約の解除を認め、Xらに対し、売

買代金三、六〇〇万円と改装費用、クリーニング代等の損害賠償一、〇八七万円余の支払いを命じた(神戸地裁平成一年四月二三日判決 本誌四四号五四頁)。

Xらはこれを不服とし、控訴した。

一方、Yらは、アリ被害が予見できたのに、Xらは、売却して被害を与えたばかりか、転居を余儀なくされるほどのアリ被害に遭っていることを認識しながら、控訴に及ぶ等、多大の精神的苦痛を与えたとして、不法行為に基づく慰謝料三〇〇万円の附帯控訴をした。

二 判決の要旨

これに対し、控訴審では次のような判断を下した。

- (1) アリ被害の状況については、同マンションの他の居室の居住者の証言、管理会社からの報告書や囑託調査の結果から、Yらが購入する以前からアリが棲息していたとは認められるが、本件解除時のような被害が従前から常時生じていたとは認められず、本件解除当時の状況は、アリの異常発生によってもたらされた、特異な現象であったものと認められる。
- (2) 瑕疵については、害虫の発生・棲息等が建物の構造に起因するものである等、日常

生活に絶えず支障を及ぼし、低減することが不可能なものでない限り、住居として瑕疵があるとまではいえない。解除当時のアリ被害の酷い状況が常態化していたとは認め難く、完全に駆除することは事実上不可能であるとしても、生活に支障がない程度にアリ被害を押さえることは可能である。本件マンションには多数の住人が居住しており、転居を考慮することなく居住していることなどから考えると、本件居室に住居として不適当というだけの瑕疵があるとはいえない。

- (3) アリの出現は、マンション全体の問題であり、「瑕疵が共用部分に起因する場合」に該当するものと解され、本件居室の瑕疵であるとはいえない。
- (4) 以上のとおり、本件解除及びそれを前提とする損害賠償請求は理由がなく、また、不法行為の主張についても、居室の築後年数や、Xらの居住当時の状況などを考慮すれば、売却の際、Yらに告げなかったことが、違法性を帯び不法行為を構成するとまでは認め難い。

よって、Yらの請求はいずれも理由がないとして、原判決を取り消し、Yらの請求、附帯控訴をいずれも棄却した。

三 まとめ

本件判決は、本誌四四号(一九九九・一一)で紹介した裁判例の控訴審判決である。原審においては「本件居室のアリ被害は著しく日常生活に支障を及ぼし、本件売買契約の目的である快適な居住を達成することが不可能」で「アリを駆除することは極めて困難であるから、Yらは本件売買契約を解除することができる」としている。一転して、控訴審では、解除時のアリ被害の状況を、アリの異常発生による特異な現象であって、生活に支障がない程度に押さえることができ、マンション内に多数の居住者がいることから、「本件居室に住居として不適当といえるほどの瑕疵があるとはいえない」としている。

控訴審では、売主Xらが本件居室を売却するに至った経緯(阪神大震災にあったころから有料老人ホームへ入居せざるを得ない状況になった)、本件マンション全体の居住の状況(総戸数五八戸であるが現在までほぼ常に満室の状態にあり、七階も本件居室以外空き室は無い)、生活に支障がない程度までアリ被害を抑制できる可能性(全戸一斉で薬剤の散布をした後にはアリが目に見えて減少した)等の事情を総合的に勘案されたものと考えられる

が、いずれにしても本件は、虫の被害による瑕疵担保責任が争われた事例として注目される事例である。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(3)

近隣住民による反対看板設置とビラの配布

(横浜地決 平一〇・一一・一六 判時一七二七一〇三) 竹内 俊彦

マンションの売主業者が、近隣住民らに対し、設置した反対看板等の撤去及びビラ配布等の禁止を求める仮処分命令の申立てをした事案において、掲示物の内容は客観的な事実あるいは近隣住民の主張を記載したものであり、売主業者の人格権を侵害するものではないとして、申立てを却下した事例(横浜地裁 平成一〇年一月一六日決定 却下〔確定〕判例時報一七二七号一〇三頁)

売主業者Xは、平成一〇年四月、業者Aから横浜市戸塚区所在のマンション建築予定地(四、五二〇㎡)を建築確認付きで購入した。

本件土地は、第一種低層住居専用地域(容積率八〇%、高さ制限一〇m)内に所在しており、Aは共同住宅を建築するため、平成九年六月に開発行為の許可を得た後、同年一月に建築確認を受けていた。

横浜市開発許可基準では、三、〇〇〇㎡以上の開発行為は、公園・緑地・広場の設置義務等が課されるところ、本件土地は、四、五二〇㎡の内、二、九九八・八一㎡を分筆し、これを開発区域として許可を受けたものであった。また、本件建物は、予定分譲戸数五一戸の共同住宅で、平成六年六月に施行された「住宅の地階に係る容積率の不算入措置」(建築基

準法五二条二項)の適用を受けるため、本件土地が傾斜地であることを利用して、地上三階地下四階建(傾斜地の下側から見れば地上七階建、高さ約二〇m)の建物として確認を受けたものであった。

本件土地の南東側に居住する近隣住民Yらは、本件建築計画は違法又は規制緩和措置を悪用したものであるとして、これに反対し、開発許可の取消を求める行政訴訟及び建築確認処分に対する審査請求を提起した。また、「開発許可も建築確認も違法、不当であるとして裁判等で係争中」、「地下室マンション建設に断固反対する」等と記載した看板やのぼりを本件土地周辺の公道上及びYらの自宅敷地に設置した。

Xは、平成一〇年七月一日、本件土地の近隣にモデルルームを開設し、本件建物の販売を開始した。これに対してYらは、同日、モデルルーム付近の公道上で本件建物の建築に反対するプラカードを持ち、モデルルームを訪れた人に対して建築反対と記載されたビラ