

最近の判例から (14)

指針値を超えるホルムアルデヒドの 瑕疵担保責任が認められた事例

(東京地判 平17・12・5 判時1914-107) 亀田 昌彦

マンションの売買契約において、建物の本来備えるべき品質として環境物質対策基準に適合していることが含まれるとされ、厚生省（当時）指針値を超えるホルムアルデヒド濃度の建物につき、売主の瑕疵担保責任が肯定された事例（東京地裁 平成17年12月5日判決 一部認容 一部棄却 控訴 判例時報1914号107頁）

1 事案の概要

買主Xと売主業者Yは、平成14年7月、本件における対象建物（以下「本件建物」という。）につき、土地付区分所有建物売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。

本件建物を含むマンションの分譲に当たり、Yは「新築建物で発生しがちなシックハウス症候群の主な原因とされるホルムアルデヒドの発生を抑えるために、JAS規格でもっとも放散量が少ないとされるFc0基準や、JIS規格のE1基準以上を満たした建材を使用しています。」などと記載した新聞折込チラシやパンフレット（以下「本件チラシ等」という。）を作成し配布していた。

Xは、平成15年5月、Yから本件建物の引渡しを受けるとともに、所有権保存登記を完了した。Xは同年7月、本件建物に家財道具の一部を搬入した。Xは保健所に依頼して、本件建物につき室内空気環境調査として簡易測定を行った。その結果、ホルムアルデヒドの濃度については、玄関側洋室0.43ppm（約

0.5375mg/m³）、リビングダイニング0.49ppm（約0.6125mg/m³）等の数値が検出された。

Xは、本件建物がシックハウスであり、居住が不可能であると主張し、Yに対して消費者契約法4条に基づく売買契約の取消し、瑕疵担保責任による契約解除および損害賠償等を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を認容した。

- (1) 当時行政レベルで行われていた各種の取組みについては、厚生省（当時）の組織した委員会が「ホルムアルデヒドの室内濃度指針値として0.1mg/m³（=100μg/m³）以下」を提案し、これを踏まえて建築基準法の改正などの法的規制が行われたことからすれば、住宅室内におけるホルムアルデヒド濃度を少なくとも厚生省指針値の水準に抑制すべきものとするのが推奨されていたものと認めるのが相当である。
- (2) 鑑定結果によれば、平成16年5月に採取された本件建物の室内空気におけるホルムアルデヒドの濃度は0.1mg/m³（=100μg/m³）を相当程度超える水準にあることが認められる。また鑑定人は、「竣工直後の室内ホルムアルデヒド濃度は相当高かった」と推論している。
- (3) これらの事情に、保健所が実施した簡易測定の結果や本件建物の内覧会時に既に頭

痛や鼻水等の症状が出ていた旨言及したこと等を総合的に考慮すれば、Xに対する引渡し当時における本件建物の室内空気に含まれたホルムアルデヒドの濃度は、 $0.1\text{mg}/\text{m}^3$ ($=100\mu\text{g}/\text{m}^3$) を相当程度超える水準にあったものと推認するのが相当である。

(4) Yは本件建物を含むマンションの分譲に当たり「環境物質対策基準」を充足する建材等を使用した物件である旨を本件チラシ等にうたって申込みの誘引をなし、Xがこのような本件チラシ等を検討の上、Yに対して本件建物の購入を申し込んだ結果、本件売買契約が成立したのである。そうである以上、本件売買契約においては本件建物の備えるべき品質として、本件建物自身が「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ものと見ることが当事者の合理的な意思に合致するものというべきである。

(5) 本件においては、Xに対する引渡し当時における本件建物の室内空気に含まれたホルムアルデヒド濃度は $0.1\text{mg}/\text{m}^3$ を相当程度超える水準にあったものと認められることから、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到達していないという瑕疵が存在するものと認められる。また当該瑕疵は科学的測定によつてはじめて具体的に存在を知りうる性質のものであり、一般的な注意を払っていても容易に発見し得ないものであるというべきであるから、隠れた瑕疵といえることができる。これらの事実を考慮すれば、XはYに対し、売主の瑕疵担保責任を追求できるものと認められる。

3 まとめ

いわゆるシックハウス症候群が社会問題と

なり、建築基準法が改正され平成15年7月から施行されている（居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置）。不動産取引における瑕疵については、範囲が拡大する傾向にあるが、本判決は化学物質による汚染の問題を瑕疵担保責任として取り上げたものである。控訴されており、上級審の判断が待たれるところである。