

最近の裁判例から (10) – 防虫工事と健康被害 –

媒介業者の害虫防除工事等により健康被害を受けたとする借主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令元・11・27 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

賃借人が、入居前に行った害虫防除工事等により、目や喉に痛みを感じる健康被害を受け、居住することができず、転居を余儀なくされたとして、契約時に支払った初期費用等及び仲介手数料を媒介業者に対し請求した事案において、借主主張の症状が防虫工事等に起因するとの証拠がないなどとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 令和元年11月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年8月16日、借主X（原告：法人）は、社宅として家族を入居させるため、宅建業者Y（被告）の媒介により、貸主との間で、契約期間を同日から2年間、賃料月額19万円とする賃貸借契約を締結した。その際、XとYとの間で媒介契約も締結した。

Yは、本件賃貸借契約後、本件物件内の害虫防除工事及び光触媒コーティング工事（本件工事）を行ったうえ、本件物件をXに引渡した。

Xは、その後間もなく本件建物を退去した。

Xは、Yに対し、

- ・ 依頼をしていないにもかかわらずYが本件工事を行い、本件建物内のVOC（揮発性有機化合物）の値が非常に高くなったことから、X及び入居した家族らが本件物件内で目や喉の痛みを感じ、本件物件内に居住できなかったこのことは、Yによる不法行為に当たる。
- ・ XはYとの媒介契約に当たり、仲介手数料

の説明がなかったことは、本件契約上の債務不履行に当たる。

などとして、敷金、礼金、引っ越し費用等、計134万円余の損害賠償の請求をした。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、原審と同じくXの請求を棄却した。

（不法行為及び債務不履行の有無について）

Xは、本件工事により本件物件にVOCが発生し、Xや入居した家族に目や喉の痛みなどの人体への悪影響が生じたため、本件物件内に居住することができず、他の物件への転居を余儀なくされたと主張し、証拠として、本件物件内に設置した空気清浄機がVOCを検知したことを示す写真、急性咽喉頭炎の診断書を提出する。

しかし、これらの証拠に示されたVOCの検知や身体的症状が、本件工事の際の殺虫溶剤等の使用に起因するものであることを裏付ける的確な証拠はなく、本件物件内の異常や身体的症状との間に因果関係があることを前提とする主張は、その前提を欠くものであり採用することはできない。

また、Xは、本件工事はYがXの承諾なく行ったと主張するが、Xは、Yからのメールにより、本件物件の入居にあたり必要となる費用として、入居計算明細書に仲介手数料及び害虫防除及び光触媒コーティングを作業内容とする本件工事費用が含まれていることを知ったものと認められる。

また、本件物件に入居するXの家族Aは、Xの代理人として重要事項説明を受け、重要事項の説明書に署名・押印をする権限を付与された上で、Yからのメールと同内容の説明を受け、重要事項説明書及び入居計算明細書の内容を確認し、その内容について特段意義を述べることなく、これらに署名又は押印したことが認められることから、その主張は採用することができない。

次に、XはYから仲介手数料の説明がなかったと主張するが、AがXの代理人として重要事項説明を受け、重要事項説明書に署名・押印をする権限を付与された上で、Yから仲介手数料の説明を受けた上で、重要事項説明書及び入居計算明細書に署名又は押印したことが認められることから、Xの主張は採用することができない。

(結論)

以上によれば、XのYに対する本件請求は、その余の点について判断するまでもなく、いずれも理由がないから、これを棄却した原判決は、相当である。

3 まとめ

入居した部屋で健康被害があったとする事例はいくつか見られるが、本件事案のように、原告側でVOC（揮発性有機化合物）の値などにより、それが健康被害との因果関係があることの立証が必要なことから、その請求が認められるためのハードルは高いものである。

借主が、本件のような争いにならないためには、入居前にできるだけ物件の内覧を時間をかけて行うこと、また、アレルギー等の可能性がある場合は、入居前に行われる消毒等について、十分確認することが重要である。

このような健康被害で争われた事案としては、VOC濃度を測定し、健康被害との因果関係を立証して勝訴した事案として、（東京

地判 平21・10・1 RETIO78-108）、（東京地判平17・12・5 判例タイムズ1219-266）など、立証が不十分として敗訴した事案として、（東京地判平19・10・10 RETIO72-106）などがあるので参考にされたい。

（調査研究部上席主任調整役）