

最近の裁判例から (3) - 悪臭の受忍限度 -

デスポーザー臭突管からの臭気が受忍限度を超えておらず隠れた瑕疵や説明義務違反には当たらないとされた事例

(東京地判 令 3・4・13 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

新築マンションの屋上に設置されたデスポーザー臭突管からの臭気が最上階に住む買主の居住部分に及んでいることが隠れた瑕疵に当たると主張して、売主業者に契約解除と損害賠償を求めた事案において、受忍限度の範囲内であるとして請求が棄却された事例(東京地裁 令和3年4月13日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告・個人)は、平成27年7月、14階建て新築マンションの最上階の2室を総額1億1,301万円余で購入し、平成28年8月に入居した。

本件マンションには、生ごみを流し台から処理できるデスポーザー排水処理システムが備えられており、購入者の利点設備として紹介されていた。

この設備は、各家庭の生ごみが地下の処理槽で処理された後、その処理臭気が屋上に設置された臭突管から排出される構造であり、重要事項説明書には次の記載があった。

- (12) デスポーザーに関する事項
- ⑦ デスポーザー処理槽の臭突がマンション屋上にあること。
  - ⑧ (中略) 上記⑦は、臭気等が発生する可能性があること。

X及びその家族は、入居当初から居室内で異臭を感じていたが、マンションの入居者が増えるにつれ顕著になるその臭いに精神的苦痛を感じるようになった。

入居1年後、Xがマンション管理組合の理事になり、本件マンションの検査の立ち会いで屋上に上がった際に、臭突管排出口の存在や、それが臭気の原因であることを初めて認識した。

Xは、平成30年2月、売主であるマンション開発業者Y(被告)に対して訴訟を提起し、改正前民法570条、566条に基づき売買契約を解除するとの意思表示をするとともに、売買代金の返還、転居費用、慰謝料、臭気調査費用等、総額1億7,045万円余の損害賠償請求を行った。

なお、悪臭防止法4条2項1号(敷地の境界線の地表における規制基準)に基づき、本件物件所在地の市が定める環境保全条例等施行規則別表において、本物件所在地の大気の臭気指数の許容限度は12とされていたところ、平成30年9月にXが委託した調査会社の測定では、本件各居室の臭気指数は11と12であった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(隠れた瑕疵・履行不能)

瑕疵とは、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いている状態をいうところ、本件の臭気がこれに当たるか否かについては、臭気に関する法令や規制の趣旨を斟酌しつつ、現実の本件居室の状況や相隣関係なども勘案したうえで受忍限度を超えているかどうかとい

た見地から検討するのが相当である。

本件居室内の臭気指数11及び12は、市の定める許容限度の範囲内ではあるものの、これは飽くまで屋外を前提とした基準であるから、本件居室内における臭気は居住者に不快なものであることは認められる。

しかし、そもそも悪臭防止法は、事業活動に伴って発生する悪臭について事業者を規制するものであるから、生活に伴って発生する悪臭を直接規制するものではない。

また、本件臭気は、本件マンションに居住する者の生ごみの処理の利便と引き換えに発生した臭気であるから、居住者は、いわば自分の所有するマンションそのものに内在する問題として、上記法令の場合と比べて高い受忍限度が求められると解するのが相当である。

その見地でみると、本件マンションは、そもそも所在地における大気の臭気指数の許容限度を超えておらず、本件建物のデスポーザー排水処理システムに一般的に求められる性能基準を下回る性能・性状であることを基礎付けるに足る証拠もない。一時的に臭気指数11、12などの数値を示すことがあることを踏まえても、なお居住する者の受忍限度の範囲内にあるというのが相当であり、本件各マンションに瑕疵があるともいえない。

以上によれば、本件臭突管排出口からの臭気により、居住者に不快な状況が生じており、Xの主観としては通院を要するような耐え難いものであったとしても、本件各マンションが通常有すべき品質・性能を欠いているとは評価できない。

(説明義務違反による債務不履行)

Yは、重要事項説明書に記載された本件デスポーザーに関する特約事項を省略せず一言一句読み上げており、Yが本件臭突管排出口や臭気について説明を欠いていたとはいえず、かつ、上記判断のとおり本件各マンシ

ョンに瑕疵はないから、説明義務及び目的物引渡義務のいずれについてもYに債務不履行はない。

### 3 まとめ

臭いに関する受け止め方は本来的に主観的で人それぞれであり、これを補う客観的尺度の一つとして、臭気判定士(国家資格)が測定する臭気指数がある。

判旨のとおり、悪臭防止法は事業活動に伴って発生する悪臭について事業者を規制するものであって、生活に伴って発生する悪臭を直接規制するものではないが、同法に基づき各自治体が定める臭気指数の許容限度は、社会生活上の受忍限度を超えるかどうかの事実上の判断目安にはなる。

この点、本事例においては、デスポーザー臭突管からの臭気は居住者自身の利便との引き換えに発生するものであり、より高い受忍限度が求められるという判断がなされている。

臭気指数に関連しては、臭気指数17(基準値10)の飼猫の糞尿等による悪臭が受忍限度を超えているとして悪臭の発生差止及び損害賠償請求が認められた事例(東京地判平23・7・29 RETIO85-100)、また、基準値の1.15倍の住宅地にある焼き鳥店の臭気の差止が棄却された事例(大阪高判平14・11・15 RETIO 54-68)があるので参考とされたい。

(調査研究部次長)