
最近の裁判例から (5)－害獣被害と損害賠償－

天井裏に大量の野鳥の死骸等があることは瑕疵に当たるとして、買主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 令 3・9・30 ウエストロー・ジャパン) 田代 佳秀

居宅目的のため購入したマンション内に大量の野鳥の死骸等があることは瑕疵に当たるとして、買主が売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた事案において、買主の請求の一部が認められた事例（東京地裁 令和 3 年 9 月 30 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 30 年 5 月 2 日、買主 X 1・X 2 ら（原告）は、売主 Y（被告・法人）から、Y の社宅として従業員が居住していた 15 階建てマンションの 11 階部分の一室（本件建物）を、売買代金 4450 万円で購入する売買契約を締結し、同月 31 日、残金を支払い、引渡しを受けた。

X 2 は、同契約締結後、本件建物の内見をした際、全身が発疹し、病院にてダニアレルギー症と診断された。

同年 6 月 24 日、X らは本件建物での生活を始めたものの、当初から悪臭を感じたため、リフォーム工事業者に原因究明を依頼し、数回に渡り、本件建物内の確認作業を実施した。

その結果、床下、天井裏及び浴室部分に設置されたユニットバス裏のスペースを含む範囲の空間（本件空間）に大量の野鳥（ムク鳥）の死骸（合計 19 羽）、その糞及び巣跡等（本件死骸等）が発見されたため、X らは、本件死骸等の撤去、清掃及び消臭等の作業（本件死骸等撤去作業）を行った。

なお、これらの野鳥による侵入経路は、本件空間とバルコニーとの間に通すエアコン配

管の穴と推測された。

X らは、Y に対し、本件空間は本件建物内に立ち入っても見ることのできない箇所であり、本件死骸等は、取引上一般に要求される注意をもってしても容易に発見できなかった、「隠れたる瑕疵」に当たるとして、本件建物の改修工事費用等の損害 471 万円余（改修工事費用 398 万円余、宿泊費 25 万円、死骸等撤去作業費用 18 万円、慰謝料 30 万円）を求める訴訟を提起した。

これに対し、Y は本件建物に本件死骸等が存することが瑕疵には当たらない等と主張した。

なお、本件は、民事調停に付されたが成立はしなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X らの Y に対する請求の一部を認容した。

(1) 瑕疵の有無について

一般に、動物の死骸等を放置すれば、腐敗、悪臭、ダニや雑菌等が繁殖し、居住者に健康被害を生じさせるおそれがあると考えられる。

本件死骸等は、発生する悪臭や不衛生さにより、本件建物の居住者に健康被害を生じさせる危険性のあるものであり、本件建物に本件死骸等が存在したことは、居住用の建物として通常備えるべき品質・性能を欠いており、本件建物の瑕疵に当たると認められる。

この点に関し、Y は、本件死骸等が存在したとしても、一般人は本件建物において十分

に健全な生活を送ることができる」と主張する。

しかしながら、本件死骸等の量に加え、X2のみならず、同業者も、本件建物内に悪臭が漂っていた旨の報告をしていることから、本件死骸等は相当の悪臭を発していたことが認められる。また、X2のアレルギー症診断に至る経緯等に不自然な点は見当たらず、他の原因は伺われないことから、X2は、本件死骸等の影響によりダニアレルギー症を発症したことが推認できる。よって、Yの主張を採用することはできない。

(2) 損害の有無及びその額について

民事調停委員の意見は、中立的な立場から専門的な知見に基づき述べられており、相当と認められる。

- ・ 本件空間からは多数のムク鳥の死骸や巣、糞等が発見されており、本件空間には複数のムク鳥が行き来していたと言える。
- ・ 居宅としての品質を確保するためには、清掃だけでは足りず、衛生上の対策として、本件空間の消毒を行うことを要する。
- ・ 本件死骸等撤去作業は、発見された複数の死骸、巣、糞等の処分等を行ったものであり、必要な工事であったと認められる。
- ・ 改修工事費用は、143万円（税込）程度と見込まれる。なお、予定工期は20日程度と考えられるが、その間、浴室、洗面室及びその周辺の利用に支障が生じるものの、本件建物全体の利用ができなくなる工事ではない。
- ・ 本件死骸等撤去作業の費用は、作業状況等から不合理ではない。

上記の同委員の意見も踏まえ、改修工事費用は143万円と認められる。この点に関し、Yは野鳥の巣跡の清掃と臭いの除去であれば、20万円程度の費用で済むと主張するが、本件建物の居宅としての品質を確保するためには、清掃のみならず消毒が必要であり、Y

の主張を裏付ける客観的かつ的確な証拠は見当たらないため、採用することはできない。

改修工事期間中のXらの宿泊費は、本件建物で生活することができなくなるものとは認められないから、同期間中の宿泊費を損害と認めることはできない。

本件死骸等撤去作業の費用は、同委員の意見によれば、本件死骸等による悪臭等を除去するために必要かつ相当な作業であると認められ、その費用は18万円を相当と認められる。

X2は、本件死骸等の影響によりダニアレルギー症を発症し、通院治療を続けており、これにより多大な精神的苦痛を受けたと認められる。そして、Yの対応も含む本件に顕れた諸般の事情を総合考慮すると、X2の慰謝料の額は、30万円を相当と認められる。

(3) 結論

以上により、XらのYに対する請求は、計191万円（改修工事費用143万円、死骸等撤去作業費用18万円、慰謝料30万円）の限度で理由がある。

3 まとめ

本事案は、野鳥の営巣や大量の死骸、糞、悪臭等により生活環境や健康の被害を受けた買主が売主の瑕疵担保責任を追及し、その主張が認められた事例である。

なお、野鳥の侵入は、かつてマンション全体で大規模修繕を実施した際、エアコン配管の穴を塞ぐ蓋の閉め忘れが原因でもあった。

本件のようなケースは、起こり得るものであることから、購入者や媒介業者においては、トラブル回避の観点からも、物件の内覧時における確認に当たり、悪臭の有無等匂いの点にも十分な注意を払うことが必要であると思われる。

（調査研究部調査役）