

最近の裁判例から

- 悪臭被害と宅建業者の調査説明義務 -

悪臭被害を理由とした古民家の買主の宅建業者への損害賠償請求について悪臭の発生が認められる証拠はないとして棄却された事例

(津地裁伊賀支判 令 4・9・21 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

近隣の産業廃棄物処理施設等からの悪臭被害を理由に退去した古民家の買主が、売主業者及び媒介業者に対して説明義務違反による債務不履行があったとして損害賠償を求めたが、悪臭発生の証拠はなく、売主業者らに説明義務違反は認められないとして棄却された事例(津地裁伊賀支部 令和4年9月21日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

僧侶である買主X(原告、個人)は、住居かつ宿泊を伴う寺院兼瞑想道場として利用する物件を探していたところ、媒介業者Y2(被告、宅建業者)を通じて売主業者Y1(被告、宅建業者)の所有する古民家(本物件)を紹介され、平成29年12月に現地を訪問、内見した。物件を気に入ったXは、平成30年1月にY1と売買契約を締結した。

本物件は、郊外の農村集落に位置し、北西約1.6km及び西約1.7kmに産業廃棄物処理施設、西約1.3kmにアスファルト製造工場、西北約1.6kmに工場団地、北東約2kmに堆肥場、北北約3kmに牧場があった。

Xは、平成30年5月頃に本物件での居住を開始し、12月には寺院の開山式を行い、Y1及びY2も出席した。

令和2年2月、Xは本物件に悪臭があるとして、契約の解除、示談、不動産の買い取りをY2に求め、さらに業界団体を通じてY1にも苦情を申し立てた。

Xは、本物件には利用に支障が生じるほど

の強度、頻度の悪臭があり、具体的には、年間を通じてほぼ毎日、月の半分程度は強い化学臭があり、春期から夏期はほぼ毎日、それ以外では月の半分程度は腐敗臭があるとして、次の調査結果等を示し、Y1及びY2に対して説明義務違反の債務不履行に基づき売買代金及び媒介報酬等に係る損害賠償請求訴訟を提起した。

市の定期的な悪臭に関する環境調査：アスファルト製造工場での臭気強度3又は4(強いにおい)

近隣住民68名の臭気アンケート：「非常に気になる」11名、「気になる」20名

県の環境保全団体の検査結果：サンプル地点の臭気指数24(強いにおい相当)

Xが依頼した証人からのヒアリング：証人(環境団体理事)の自宅における体感による臭気調査結果(酷い臭いあり)

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。

(Y1らの説明義務の範囲)

Y1及びY2は宅建業者であり、買主Xが本物件を購入するか否かの判断に重要な影響を及ぼす事項について知っていたか容易に知り得た場合には、信義則上これを説明すべき義務を負っていたものと解される。

一般に、寺院として僧侶の修行に利用するというだけでは、居住目的の不動産売買と比較して臭気等の面で特に良好な周辺環境を有

することが要求されていたとはいえない。また、本件では、XがY 1らに、瞑想道場として利用するため、臭気等の面で特に良好な周辺環境が必要であるなどと伝えた事実は認められず、Y 1らにおいてXが臭気等の面で特に良好な周辺環境を有することを要求していると認識すべきであったとは認められない。

（悪臭について）

Xは、平成29年12月の内覧の際に悪臭を感じたことはなく、平成30年5月に本物件に転居した後も年の半分以上程度は滞在していたが、少なくとも同年12月の開山式の後まで悪臭を感じたことはなかったということで、利用に支障が生じるほどの強度、頻度の悪臭が発生していたとするXの供述はにわかに信用しがたい。

Xから提示された臭気に関する各調査結果等については次のとおり。

アスファルト製造工場は本物件より相当の距離があり、本物件の利用に支障が生じるほどの強度、頻度があったとは認められない。

68名のアンケートでは臭いの種類や頻度も回答者によって様々で一定の傾向が見いだせない。悪臭の強度、頻度の推認には限界がある。

環境保全団体の臭気指数24は、本物件の北西950mでの採取サンプルで、距離のある場所での1回限りの結果である。

証人ヒアリングでは、証人自宅は本物件の500m北西で産廃施設等により近い位置にある。臭気計測器での測定がうまくいかず体感のみの記録である。

以上によれば、本物件において、売買契約当時、利用に支障が生じるほどの強度、頻度の悪臭が生じていたことを認めるに足りる証拠はなく、Y 1らに説明義務違反は認められない。

（嫌悪施設の存在）

Xは、Y 1らは嫌悪施設である産廃施設の存在を説明すべきであったとするが、今日、インターネット上に無料の地図や航空写真が提供され、誰でも容易にこれを利用できることからすれば、周辺施設に関心を有する購入希望者であれば、売主ないし媒介業者から説明を受けるまでもなく、自らこれを調査するのが通常であると考えられる。

買主が嫌悪施設の有無や影響に懸念を表明したり、売主や仲介業者がその影響が対象不動産に直接及んでいることを認識しているなどの事情がない限り、売主や媒介業者に本件程度距離の離れた嫌悪施設の有無や影響を網羅的に調査し、買主に説明するまでの義務はないというべきである。

3 まとめ

本件では、買主から様々な臭気調査結果等が提示されたが、物件利用に支障が生じるほどの強度、頻度の悪臭発生の証拠としては認められなかった。

臭気に関する裁判例では、「住宅地に開業した焼鳥店の臭気について近隣住民が差止めと損害賠償を求めた事案で、社会共同生活上の受忍限度を超えるものではないとして請求が棄却された事例」（大阪高判平14・11・15 RETIO54-068）、「産業廃棄物処理業者が建設廃棄物を大量に野焼きして、その悪臭等により付近住民に健康被害が生じたとして慰謝料の支払いが命じられた事例」（津地判平9・6・26 RETIO41-084）があるので、本件と併せて実務での参考にされたい。

（調査研究部次長）