

(3) 本件土地に中高層マンションを建築するには、本件地中障害物の撤去に三、〇〇〇万円以上かかること、

(4) これらの事実からすれば、本件地中障害物が存在する本件土地は、中高層マンション建築予定の土地として通常有すべき品質、性状を備えておらず、隠れたる瑕疵があるとして、

(5) Yらに対し、三、〇九〇万円の支払いを命じた。

三 まとめ

これまで、地中障害物については、瑕疵にあたるとした東京地判平四・一〇・二八(判時一四六七―一二四)、あたらないとした神戸地判昭五九・九・二〇(判タ五四―一八〇)、瑕疵担保責任免除特約の適用があるとした東京地判平七・二二・八(判時一五七八―八三三)、その予想外であるとした東京地判平九・五・二九(判タ九六一―二〇一)がある。

工場用地の売買においては、売主も、あらかじめ調査しておく等の留意が必要であろう。

(調査研究部研究員)

最近の判例から

(9)

イエヒメアリと瑕疵担保責任

(神戸地判平一一・四・二三 判例集未登載)

中澤 恭

中古マンションの売買において、イエヒメアリの被害により日常生活に著しい支障を受け、その駆除が極めて困難であるとして、瑕疵担保責任による売買契約の解除を求めるとともに、引渡後二ヵ月以内に制限する特約について、瑕疵を発見したときから二ヵ月以内に限定する限度で有効であるとした事例。

(神戸地判 平成一一年四月二三日判決 控訴 判例集未登載)。

一 事実の概要

買主Xらは、平成八年六月三日、媒介業者Aの媒介で、売主Yらから、神戸市内の中古マンション(築一九九一年。七階部分、一三五・二七㎡)を、三、六〇〇万円で買受け、改装工事を行って、同年九月四日入居した。

Xらは、同年一〇月、アリが台所で列を作っているのを発見し、その後食器棚に五〇〇

匹以上の巣を見つけたり、食器や衣服に付着したり、就寝中に刺される等、アリの被害に悩まされることになった。その後、Xらは、他の入居者から、アリの被害が一〇年以上続いている根絶し難いことを聞いたり、管理会社の担当者から、五年以上前からアリが生息し、特に七階に多く、完全な駆除はできないでいることも知った。

Xらは、平成九年一月、アリの分類同定検査を依頼したところ、イエヒメアリであることが判明し、同アリは、アリ類の中でも悪質な家屋害虫で、住宅内のコンクリートの割目や壁の隙間等に営巣し、建物の上層部に営巣する習性があり、完全に駆除することは極めて困難であることが判った。

Yらは、本件居室を昭和五四年八月購入し、翌五年六月にはアリを発見し、その後も発見している。本件契約の際、Yらは、アリの

存在について、Xらに告知しなかった。なお、本件契約書には、①瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は、引渡後二カ月を経過したときできない旨の規定（一〇条一項）及び②瑕疵が共用部分に起因する場合には、Yらはその責を負わないものとするとの規定（一〇条二項）があった。

Xらは、本件アリの存在により、食品を冷蔵庫に収納し、食器を使用前洗浄する必要がある、タンス等に発生して衣服に被害を受け、衣服への付着あるいは就寝中に刺されることがあり、友人を家に呼べなくなった。

Xらは、平成一〇年一月二十九日、Yらに瑕疵担保責任があるとして、本件売買契約を解除し、同年二月二十五日、提訴した。なお、Xらは、同年一月、戸建住宅を購入して、転居した。

Yらは、本件契約当時アリは存在せず、また、日常生活に特段の影響を及ぼすものではなく、契約書一〇条一項の請求期限を徒過し、共用部分か他室に営巣していたと考えられる等と主張した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 本件居室には、Xらが主張するように、容易に除去し得ないアリ被害があつて、日常生活に著しい支障を及ぼしており、Xらは、本件契約当時、同状況を知らず、そのことにつき過失がなかったから、Yらに対し、瑕疵担保責任を追求める。

(2) 本件居室のアリ被害は、著しく日常生活に支障を及ぼし、本件売買契約の目的である快適な居住を達成することが不可能な状態であり、アリの駆除は極めて困難であるから、Xらは、本件契約を解除できる。

(3) 契約書一〇条一項の規定は、売買契約後の瑕疵主張を短期間に制限して、早期に法律関係の安定を図る趣旨であり、同条項は印刷文言で、Xらは契約当時これを意識していなかったから、同条項は、買主が瑕疵を発見してから二カ月内に損害賠償請求の除斥期間を限定する限度で有効であると解するのが相当であり、Xらは同期間に解除の意思表示をした。

(4) 契約書一〇条二項には、共用部分に起因する瑕疵について売主はその責めを負わないとの規定があるが、本件契約当時、本件居室内にアリが生息していたと認められる。

(5) 損害額については、①売買代金三、六〇〇万円その他②諸費用、移転費用、検査費用、

消毒費用等の損害を被つたと認められるが、③クリーニングについては九〇万円中五〇万円が、改装費用については一、三八七万円中七〇〇万円が、相当因果関係にある損害であり、④弁護士費用については、信頼利益に含まれない。

(6) よって、四、六八七万円、一〇〇円を支払え。

三 まとめ

虫の被害による瑕疵担保責任が争われたのは、珍しい。これまで、尿尿浄化槽の不具合により小蠅が発生して、飲食店経営ができなくなった事案において、瑕疵担保責任を認めた判決がある程度である。（東京地判 昭四七・一一・三〇 判タ 二八六―二六七）

本件判決は、「本件居室のアリ被害は、著しく日常生活に支障を及ぼし、本件売買契約の目的である快適な居住を達成することが不可能」とし、「アリを駆除することは極めて困難であるから、Xは本件売買契約を解除することができ」とした。

判決の認定した被害の事実で、著しく日常生活に支障を及ぼしているか否かは、議論の余地があろう。売主は、控訴している。控訴審の判断が待たれるところである。