

最近の判例から

(10)

中古住宅内の蝙蝠の棲息と瑕疵担保責任

買主勝

(神戸地判 平一一・七・三〇 判例集未登載) 竹内 俊彦

蝙蝠が多数棲息する中古住宅は、建物の価格に見合った快適さを備えていないとして、売主については、瑕疵担保責任を認め、補修・駆除費用等の支払いを命じたが、媒介業者については、特段の事情のない限り調査義務違反はないとして、買主の請求を棄却した事例(神戸地裁 平成一一年七月三〇日判決(確定)判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Xは、平成一〇年六月、元付業者Y₂、客付業者Y₃の媒介で、売主Y₁から、中古住宅を三三八〇万円で買い受け、八月に入居した。本件契約に当たり、Xが、Y₁に「ムカデやゴキブリが巣を作っていないか」と尋ねたところ、Y₁は、「見たこともない」と答えた。しかし、本件建物内には数十匹の蝙蝠が棲息し、天井裏等に大量の糞があり、染み、カ

ビが発生していた。Y₁は、蝙蝠が出入りしていたと思われる通風溝に沿って白布を張り、契約締結後の七月頃には他の建築業者に「糞尿で臭いがあるので、天井の断熱材を替えた」と言ったが、結局工事をしないまま、本件建物をXに引き渡した。これらからするとY₁は、蝙蝠が本件建物内に巣くっていることを認識していた。

Xは、入居後、蝙蝠の駆除、糞尿の掃除、天井の貼替え等の工事を行って、一三万四〇〇〇円を支払い、①Y₁に対して、不法行為責任、瑕疵担保責任又は債務不履行責任に基づき、②Y₂に対して、不法行為責任に基づき、③Y₃に対して、債務不履行責任に基づき、三五八万四、〇〇〇円(補修工事費用一三万四、〇〇〇円、慰謝料二〇〇万円、弁護士費用四五万円)の支払いを求めて提訴した。他方、①Y₁は、蝙蝠の棲息は、中古住宅に

あつては、鼠等の棲息と同様、瑕疵ではないと主張し、②Y₂は、蝙蝠の存在は現況調査でも確認されなかったと主張し、③Y₃は、調査義務を尽くしていると主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) Y₁の債務不履行責任については、特定物売買では売主は現状で引き渡せば足りるから、Xの請求には理由がない。

(2) Y₁の瑕疵担保責任については、

① 住居用建物は、その建物のグレードや価格に応じた程度に、快適で起居できることも、備えるべき性状として考慮すべきであり、生物の特性や個体数によっては、生物の棲息自体が建物の瑕疵となり得る。

② 本物件は、三、〇〇〇万円を超えるもので、相応の快適さが期待され、Y₁はXの質問にも、ムカデ、ゴキブリを見たこともないと答えたのだから、嫌忌すべき生物が多数巣くっていないという意味での清潔さ、快適さが合意されている。

③ 本件の場合、蝙蝠の数が極めて多数で、糞尿の量もおびただしく、甚だしく汚損

し、不潔となっているから、本件建物は、その価格に見合う清潔さ、快適さを備えておらず、隠れたる瑕疵がある。

④ 賠償額については、補修・駆除費用一
一三万四、〇〇〇円、弁護士費用一五万円
について賠償する義務があるが、慰謝料
については、Xは居住できなくなったわ
けではなく、蝙蝠の駆除、汚損部分の補
修もされているから、その請求には理由
がない。

(3) Y_1 の不法行為責任については、 Y_1 の行為
が不法行為だとしても、その内容は、瑕疵
担保責任の内容と同様であるので、判断し
ない。

(4) Y_3 及び Y_2 の責任については、不動産仲介
業者が注意義務を負うとしても、蝙蝠の生
息を確認するために天井裏等まで調査すべ
きとはいえず、また、白布の存在から多数
の蝙蝠の生息が明らかだともいえないの
で、調査しなかった過失があるとはいえな
い。

(5) よって、 Y_1 は、一二八万四、〇〇〇円をX
に支払え。

三 おおひら

生物関連の瑕疵担保責任については、白蟻

の被害が雨漏りに誘発されたもので、建土工
事に雨漏りの原因となる瑕疵があったとして
たもの（福岡地判昭六一・一〇・一 判事一
二三三―一二三）や、駆除が困難な蟻の被害
を隠れた瑕疵と認めたもの（神戸地判平一一・
四・二三 判例集未登載、本誌本号五四頁）

等がある。前者は、補修工事費の支払を命じ、
後者は、契約目的を達成し得ないとして、契
約の解除を認めた。
本件は、蝙蝠の被害について、価格に見合
う快適さを備えていないとして、補修費用の
支払を命じたものである。

最近の判例から

(11)

暴力団事務所と瑕疵担保責任

（東京地判 平一一・六・一五 判例集未登載）

中澤 恭

住宅地の土地の売買において、契約締結当

時真向かいの建物が暴力団事務所で、組員が
常駐していたが、外観上明らかでなく、売主
及び媒介業者がその事実を知らず、告知しな
かったところ、その後同事実が判明した事案
において、売主に対し、九%の損害賠償を命
じ、その責任を否定した事例。
（東京地判 平成一一一年六月一五日判決 確
定 判例集未登載）

一 事案の概要

買主 X_1 は、平成三年一月二九日、元付業
者 Y_2 及び客付業者 Y_3 の媒介で、売主 Y_1 から、
志木市内の土地（一二〇・〇九 m^2 ）を、当面
資材置場、将来居宅建築目的で八、三三〇万
円で買い受け、同年一二月二四日、 X_1 、 X_2 、
 X_3 共有名義で所有権移転登記をした。

本件土地には建物があり、Dが賃借して
いたが、 Y_1 は、平成三年五月Dに退去を求め、