

最近の判例から (2)－建物の瑕疵－

施行ミスによる排水管からの長期的な悪臭や補修工事を巡る交渉ストレスを原因とした買主の健康被害等に対する慰謝料請求が一部認められた事例

(東京地判 平28・10・7 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

建築条件付土地売買契約に基づき、売主に依頼し建築された住宅において、排水管が開口状態で放置されていた瑕疵により、悪臭や鼠の被害に悩まされ健康被害を被ったとして、買主が求めた売主及び同工事を施工した下請建築業者に対する慰謝料等の請求が一部認められた事例（東京地裁 平成28年10月7日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年5月、買主X（原告・個人）は、売主Y1（被告・不動産業者）との間で建築条件付土地売買契約を締結し、その後Y1と本件建物に係る請負契約を締結した。

Y1は、Y2（被告・建築業者）を下請けとして、建築工事を請け負わせて本件建物を建築し、Xに本件土地建物を引き渡した。

平成25年1月頃、Xは本件建物に転居したが、1か月くらい経過後に、1階の居室、2階の浴室及びキッチンで、どぶ臭い悪臭を感じるようになった。

本件建物の6か月点検の際、XはY2に悪臭がする旨を告げたが、Y2は臭いはしないとして、特段の対応は行わなかった。

その後も悪臭等は続き、平成26年10月又は12月頃、XはY2に本件建物の悪臭について調査を求め、Y2は業者に委託して調査を行ったが、特段の対応はされず、また、平成26年12月に行われるはずのY2の2年点検も実

施されなかった。

平成27年6月、Xは悪臭についてA区役所に相談し、その担当者が居室の床下点検口から床下の状態を確認したところ、同居室の床下に鼠の被害があり、悪臭が発生していることが判明した。Xの連絡により、Y2は同居室の床下点検口から床下の状態を確認したが、Y2は鼠の侵入原因は不明であること、鼠が侵入すること自体は瑕疵ではなくこれ以上の調査等は有料になるとXに伝えた。

Xは、本件建物1階の居室床下の状態の調査を、知り合いの業者に委託し、同業者が床下点検口からデジタルカメラを差し入れ撮影したところ、下水管と接続した未使用の排水管2本が開口した状態で放置されていること（本件瑕疵）が判明し、また、その床下から悪臭が発生し、鼠が床下の柱等をかじって損傷を与え、鼠の糞が床下に散乱していることが確認された。

Xは、Y2に同調査の結果を伝え平成27年7月頃、Y2は本件瑕疵を補修した。また、Y2はXに対し、お詫び及び迷惑料として10万円を支払う旨申し出た。Xはこれを受け取らなかったが、後日再度Y2が申し出たところ、X側はこれを受け取った。

Xは、本件瑕疵によりXは約2年間にわたって悪臭に悩まされ続けたほか、気管支喘息及び不安神経症を発症するなどの健康被害を受けた旨主張して、Y1及びY2に対し、不

法行為の損害賠償請求権に基づき、慰謝料260万円、弁護士費用26万円、計286万円の損害賠償を請求する訴訟を提起した。

Y 1 及び Y 2 は、本件瑕疵の放置についての不法行為責任及び損害との因果関係を争いまた、迷惑料として10万円を支払ったことで和解が成立していると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 不法行為の成否について

建物の建築に携わる設計者等は、契約関係にない居住者との関係でも、建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負う（最二判 平19・7・6 平17（受）702号）ところ、本件瑕疵が通常の建物の施工では考えられない瑕疵であること、仮に手違い等で排水管を床下に設置したとしても、開口部を塞ぐキャップを取り付けるなどにより、容易に被害を防止できたことから、本件瑕疵について、Y 2 には建築業者としての基本的な注意義務を怠った過失がある。

また、本件建物の建築工事をY 2 に下請けさせたY 1 には、Y 2 の施工工事について、十分な管理及び監督をすべき注意義務を負っていたところ、Y 2 の施工ミスである本件瑕疵を看過したことは、上記注意義務に違反した過失があったことが認められる。

したがって、Y 1 及び Y 2 は、本件瑕疵によって本件建物の居住者に損害が生じたときは、不法行為による賠償責任を負う。

(2) Xの損害について

Xは、本件建物に入居して約1か月後から寝室として使用していた本件居室の悪臭に悩まされ、その期間は本件瑕疵が補修されるまで2年以上の長期間にわたっていたこと、本件瑕疵の存在が判明した当時、本件居室の床

下には大量の鼠の糞が散乱しており、本件瑕疵を原因とする悪臭や補修工事を巡るY 2 との交渉等のストレスが原因と考えられる気管支喘息の悪化及び不安神経症の健康被害が、Xに生じていることに照らせば、本件瑕疵により、Xは、慰謝料の支払を要する程度の精神的苦痛を受けたものと認められ、その慰謝料額は30万円が相当であり、相当因果関係の認められる弁護士費用は3万円が相当である。

(3) 和解が成立したかについて

XとY 2 の間で、示談書が取り交わされたり、迷惑料10万円の授受をもって本件瑕疵に関する紛争を解決したとする旨を合意した形跡はなく、かえって、迷惑料を受領した翌日に、Y 2 の対応に納得していない旨のメールをXがY 2 に送信していることに照らせば、Yらの主張を認めるに足る証拠はない。

3 まとめ

本件は、下請業者の施工ミスで悪臭や鼠侵入を生じさせたものであるが、床下点検口からの確認で比較的容易に判明できたものであり、当初の買主の苦情に際し、下請業者の初期対応が適切であれば、また、元請けである売主業者が下請業者の不適切な対応に適切に対処し、ないしは、売主業者が自ら対応するなどしていれば、買主は2年以上も悪臭等に悩まされることもなく、訴訟にまで発展することのない事案であったと思われる。

トラブルは、早期に適切な対応をしなければ、損害の程度が拡がり大きなトラブルに発展することが多い。本件は、トラブル発生時の対応として、できる限り早急に現地に出向き、顧客の話をしっかり聞いた上で調査を行い、速やかに事実を確認し、その原因を特定し、対策を練ることの重要性を再認識させる事案である。

（調査研究部調査役）