

最近の裁判例から (12) - 害虫と管理責任 -

賃借人が入居した部屋から虫が大量発生し健康被害を受けたとして賃貸人に対し損害賠償を求めたが棄却された事例

(東京地判 令和元・9・20 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

アパートに入居した賃借人が、部屋から大量の虫が発生し、本件建物には、隠れた瑕疵があった。また、賃借人の喘息の持病を知らず、体調に及ぼす影響等について説明もせず、害虫駆除作業を行ったため、本件建物で生活することができなくなり退去せざるを得なくなったとして、賃貸人に対し、退去費用等を請求した事案において、賃貸人は適切に対応したとして、その請求を棄却した事例(東京地裁 令和元年9月20日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成29年7月25日、借主X(原告:個人)、貸主Y(被告:法人)との間で、期間:同年8月1日から平成31年7月31日、賃料:1か月5万8000円で、本件建物の賃貸借契約を締結し、同年8月1日に入居した。

同月18日、夜間に虫が大量に発生したため、Xは、翌19日午後11時頃、Yに電話をして、翌20日の日曜日にメンテナンス業者が訪問することになった。

20日昼頃、メンテナンス業者が本件建物内を確認したが、虫を発見することができなかった。その際、Xは、専門の駆除業者を手配してほしいとYに求めたが、休日であり対応ができなかったため、Yは翌月曜日に連絡すると伝え、捕獲した虫は残すよう依頼した。

翌21日の月曜日にYは専門業者Aを伴い本件建物内を確認したが、虫は発見できず、薬剤の散布についての提案をしたが、Xから持

病の喘息があるため、薬剤の散布はしないでほしいと言われた。

同月25日、Xは、捕獲した虫を保健所に調査を依頼し、翌26日に保健所からシバムシであるとの連絡を受け、Yにその旨報告をした。

同月27日、Xは、消費生活センターに相談をし、そこでYとの調整の結果、同月31日に害虫駆除作業を行うことになった。

同月30日、Yが連絡したところ、Xから薬剤の臭いや人体への影響について質問を受け、Yは、臭いについては、ほとんど感じないが個人差があり、換気を勧めた。また、人体への影響については、安全であると思うが、100%影響がないとは言えない旨伝えた。

同月31日、Aにより、本件建物内の巾木と壁との隙間のすべてに薬剤を散布した。Xは、在室しており、リビングのカーペットにも薬剤を散布するよう指示し、指示どおり散布が行われた。Yは、作業終了後、2回目の駆除作業を提案し、同年9月9日に行うことになった。Xは当日民泊施設に宿泊した。

同年9月1日、Xは、本件建物に入ったところ、身体の不調を訴え、ホテルに泊まった。Xは、同日以後、本件建物に戻ることはなく、同月6日に解約を申し入れた。

同月9日にXの従兄弟が立会い、2回目の駆除作業を行い、同月25日に本件建物を退去した。

Xは、「①本件建物に入居した部屋から、カビを食べて増殖するチャタテムシと呼ばれる微小昆虫が大量に発生した。本件建物には、

防カビ対策が不十分であるという瑕疵があった。②入居間もなく、その虫が大量に発生したため、再三の害虫駆除作業を依頼していたが、Yは、本件建物を調査せず、害虫駆除作業にも着手せず、賃貸人の義務に違反した。③平成29年8月31日に、Yは、本件建物の害虫駆除作業を行ったが、その際、持病の喘息を引き起こす可能性のある薬剤を使用し、Xは、本件建物で生活することができなくなった。Yは、事前に適切な説明義務ないし持病に配慮する義務に違反した。」と主張して、Yに対し、本件賃貸借に要した費用、喘息の治療費、害虫駆除作業に伴う宿泊費、既払い賃料、退去に伴う費用、慰謝料等、365万円余の損害賠償の請求をした。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(本件建物の瑕疵の有無について)

本件建物で発生した虫は、保健所で確認したところチャタテムシではなく、シバムシでカビを食べる習性も証拠上認められないから、本件建物の防カビ対策が不十分で瑕疵があったと認めることはできない。

(債務不履行、不法行為責任の有無について)

Yは、大量の虫が湧いたとの通報を受けた直後から、その要望に応じて応急の措置を講じ、専門の駆除業者に本件建物内を確認させ、その後日程調整をして、1回目の駆除作業を行った。その駆除作業の日程については、賃貸人が薬剤を使用することの影響について医師に確認すると述べ、その連絡が遅れたためである。よって、Yは、本件建物に虫が発生しないようにするため、必要な対応を行っていたと認めるのが相当で、Yが虫の調査やその駆除を適時に行わず、Xに賃借物を使用収益させる義務を怠ったと認めることはできな

い。

Xは、喘息の持病があり薬剤の散布の影響を懸念し、医師に確認すると述べていたことから、散布する薬剤の影響ないし危険性について認識し、細心の注意を払っていたことは認められるが、医師に確認した事実は証拠上認められない。また、消毒を行った業者において、散布する薬剤が絶対安全であると言った内容を取って告げて、Xの不安を払拭させたと言った事実も認められないことから、Yが駆除作業前に適切な説明をする義務を怠ったとか、Xの健康等に配慮する義務に反したと認めることはできない。

(結論)

以上によれば、XのYに対する本件請求は理由がない。

3 まとめ

本判決は、賃借人が入居した部屋から虫が発生し、賃貸人の責任について争われたが、賃貸人は適切に対応したとして、請求が棄却された事案である。

不動産の取引において、害虫などで紛争になった場合、害虫などによる損害の立証が難しく、契約者双方で話し合うことが最も大切である。

また、賃貸物件で、害虫で争われた事例として(東京地判 平24・6・26 RETIO96-120)があるので参考にされたい。

(調査研究部上席主任調整役)