

最近の判例から

(6) - 床材の瑕疵担保責任 -

マンション建築後の法改正等により使用が禁止された床材が使われていたことが瑕疵には当たらないとされた事例

(東京地判 平22・5・27 ウエストロー・ジャパン) 石原 賢太郎

マンションの一室を購入して入居した原告らが、漏水及びホルムアルデヒドを発生する床材が瑕疵にあたるとして損害賠償を求めた事案において、漏水は、瑕疵にあたるが約定の除斥期間の経過により責任は消滅しており、また、マンション建築当時は、当該床材の使用が法令上禁止されていないことなどから瑕疵には当たらないとし、請求を棄却した事例（東京地裁 平22年5月27日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 原告X1は被告Y1から、平成9年1月15日、被告Y2が施工する分譲マンション（以下「本件マンション」という。）の14階の住戸（以下「本件住戸」という。）を購入する売買契約を締結した。同マンションは、平成8年9月30日に着工、平成10年3月25日に完成し、同月27日、X1と原告X2は本件住戸に入居した。

(2) 本件住戸の居室の床材には、当時のJIS規格（日本工業規格）のE2相当の建築材料が含まれていた。上記E2相当の建築材料は、平成14年法律第85号による改正後の建築基準法28条の2、同年政令第393号による改正後の建築基準法施行令20条の5第1項3号（以下、これらの規定を併せて「改正法等」という。）に規定する第1種ホルムアルデヒド発生建築材料に当たり、改正法等により、居室の床の仕上げに使用することが禁止されてい

る。

(3) X1及びX2は、本件住戸に入居後、本件住戸に各漏水が生じたため、Y1又は平成14年ころからY1の委託を受けて本件マンションの管理を行っていた取下げ前の相被告管理会社Aに対し、上記各漏水の修補を求め、Y2は、原告らの指摘に基づき、各修補工事を行った。なお、修補工事には、ホルムアルデヒドを発生する建築材料は使用されていない。

(4) X2は、修補工事の施工中、目の痛みなどの体調不良を感じるようになったため、病院等で受診し、平成18年11月28日、「シックハウス症候群に基づく化学物質過敏状態」との診断を受けた。また、X1も病院で受診し、平成18年12月13日、「シックハウス起因性の化学物質過敏症」との診断を受けた。

(5) X1及びX2は、平成18年8月16日、Y1及びY2に対し、損害賠償金の支払を求める書面を送付してこれを請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べ、請求を棄却した。

(1) 当該床材使用が瑕疵に当たるか否か

①平成9年には、E2相当のパーティクルボードがパーティクルボード生産量全体の77%を超えており、本件マンションの建築された時点においては、E2相当のパーティクルボードはごく一般に使用されていた。

②Y 1は、本件マンションが完成してその引渡しを受ける直前の平成10年3月13日、Y 2に依頼して、サンプル調査として本件住戸以外の6戸のホルムアルデヒド濃度を測定したところ、その測定結果は、旧厚生省の小委員会が提案した指針値をわずかに上回る程度であった。

③本件マンションには、X 1ら以外に住戸から放出されるホルムアルデヒドによる化学物質過敏症を訴える者はいない。

④上記の諸事情によれば、本件マンションの建築当時、床材にE 2相当のパーティクルボードを使用することが法令上禁止されていなかったのみならず、床材にE 2相当のパーティクルボードを含む床材を用いることがマンションの通常有すべき性能に欠けることを意味するものということができない。そして、本件売買契約において、X 1とY 1との間で、床材にE 2相当のパーティクルボードを使用しないことが合意されたことについては何らの主張及び立証がされていない。したがって、本件住戸の床面にE 2相当のパーティクルボードを含む本件床材を用いたことは、本件住戸の瑕疵には当たらないというべきである。

(2) 補修工事の際、ホルムアルデヒドが流入しないよう配慮すべき注意義務を負うか

修補工事時点で、本件床材が高濃度のホルムアルデヒドが放散し続けていたということとはできないし、コンクリートく体と仕上げ材との間の空隙内にホルムアルデヒドが高濃度の状態で滞留していたということもできないのであるから、Y 1が本件修補工事につきY 2に対し、X 1らが本件床材から放散されるホルムアルデヒドに暴露しないように施工するよう指示すべき注意義務を負っていたということとはできず、Y 2が本件修補工事を行うに当たり、本件床材から放散されるホルムアルデヒドが室内に流入しないように配慮すべ

き注意義務を負っていたということとはできない。

(3) 漏水に対する損害賠償請求権

①X 1がリビング腰窓の漏水をY 1に指摘したことで本件漏水についてのX 1のY 1に対する損害賠償請求権が、保存されたということができず、上記請求権は発生した可能性があるが、その発生が認められたとしても、除斥期間の経過により消滅したというべきである。

②本件漏水につき、その原因が明らかでない上、瑕疵が原因で原告らの生命、身体又は財産を侵害されたことを認めるに足りる証拠がないのであるから、上記瑕疵が存在するとしても、建物としての基本的安全性を損なう瑕疵に当たるということができない。

3 まとめ

本判決は、マンション完成後の法改正等により使用が禁止された建築材料が建築時に使用されていても瑕疵には当たらないと判示した点では、実務上参考になるとと思われる。

同様の判例として、土地の売買契約後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていても瑕疵に当たらないとされた事例（最高裁H22.6.1判事2083号77頁判タ1326号106頁RETIO80号）も参考とされたい。

また、ホルムアルデヒドに関する判例で、本事案とは建築時期及び事情が異なり原告の主張が認められた事例として、指針値を超える濃度の建物につき売主の瑕疵担保責任が認められた事例（東京地裁H17.12.5判時1914号107頁RETIO64号）、化学物質過敏症に罹患したとして損害賠償が認められた事例（東京地判H21.10.1消費者法ニュース82号267頁RETIO78号）もあわせて参考とされたい。

（調査研究部調査役）