

欠陥住宅事件報告

整理番号 京都 2000 - 77

報告日：平成14年11月23日

報告者：Ⓔ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：滋賀の「虫」事件)

調停成立日	彦根簡易裁判所 平成14年9月2日調停成立		
事件番号	平成14年(ノ)第15号 瑕疵修補請求調停事件		
裁判官	横路朋生裁判官、中山昭治調停委員、住田伸巢調停委員		
代理人	神崎 哲 & 遠藤 達也	担当建築士	菊川 太嗣

II 事案の概要

建物概要	所在	滋賀県犬上郡甲良町		
	構造	木造(在来軸組工法)2階建	規模	敷地 575㎡、延面積 268㎡
	備考	純日本風家屋		
入手経緯	契約	平成11年2月頃 請負契約	引渡	平成12年5月
	代金	建物4420万円		
	備考			
相談(不具合現象)	害虫(チビタケナガシクイ、ヒラタキクイムシ)発生により鴨居・建具等に被害			

III 主張と調停の結果

争点 (相手方の反論)	害虫発生の原因(引渡後に搬入した家具から発生か)			
欠陥	△害虫のついた建材(竹)を使用したこと			
損害 (万円)	合計	250 / 605 (認容額 / 請求額)		
	①代金	/		
	②修補費用	/ 285 (薰蒸作業費171、電話工事費1、建物修補113)		
	③転居費用	/		
	④仮住賃料	/ 19 (ホテル費0.8×6人×4日)		
	⑤慰謝料	/ 200		
	⑥調査鑑定費	/ 50		
	⑦弁護士費用	/ 50		
⑧その他	/			
責任 主体 法律 構成	①売主			
	②施工業者	請負人の瑕疵担保責任(民634)		
	③建築士			
	④その他			

IV コメント

1 分析(意義・射程・問題点等)

白アリ以外の虫害(但し、構造的に危険な状態になるとか人に危害を与えるという類の害虫でなく、表面上はマチ針でついたような穴がポツポツあく程度)により賠償が為された事案。

調停であるが珍しい事案ゆえ報告する (cf. コウモリの棲む中古住宅売買に関する神戸地判H11.7.30(判例第1集No.9)、イエヒメアリの存する中古マンション売買に関する神戸地判H11.4.23(判例第1集No.21))。

2 主張・立証上の工夫

虫の特定、発生原因、駆除方法、建材の防虫処理の有無について、駆除業者(日本シロアリ対策協会、滋賀県ペストコントロール協会)や研究所(京大木質科学研究所・吉村教授等)、薬品会社等に照会・調査依頼。

3 所感

新築直後より木舞竹から虫が発生したことから、発生元は木舞竹等の建材と思料されたが、その立証が困難であったこと等から調停申立を選択した。しかし、調停委員の当たりが悪く、1人の委員が請負業者の法的責任の内容すら理解できない頑固な性格の人で、相手方よりも調停委員の説得に苦勞した。