
最近の判例から (2)－瑕疵担保責任免責特約－

電気設備の経年による不具合は民法570条にいう隠れた瑕疵ではなく、瑕疵担保責任免責特約も有効とした事例

(東京地判 平24・4・27 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

買主宅建業者が、売買の目的物に隠れた瑕疵があったなどと主張して、売主に対し、損害賠償金及び遅延損害金の支払を求めた事案において、民法570条にいう隠れた瑕疵があったとは言えず、瑕疵担保責任免責特約も有効とした事例（東京地裁平成24年4月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

宅建業者Xは、平成21年5月26日、売主Yとの間で、本物件（昭和56年4月頃築、電気設備等の付帯設備を含む。）を、3億5000万円で、現状有姿のまま買い受ける旨の売買契約を締結した。

本件売買契約書には、①Xは、本件建物につき建築基準法7条の2所定の完了検査がされていないことを了承し、これを斟酌した上、本物件を現状有姿のまま代金3億5000万円で買い受けるものとし、これに起因する紛争、負担等はXの責任において解決し、Yに対し、一切費用等を請求しない（6条）、②Yは、本物件、付帯設備等の隠れた瑕疵（上記①の建築基準法違反の事実、土地の汚染、埋設物、残置物、有害物質の存在及び使用等を含み、かつ、これに限られない。）につき、一切の瑕疵担保責任を負わないものとし、Xは、Yに対し、上記瑕疵に関連して生ずる損失、損害、費用等を請求しない（11条1項）、③Xは、本物件、付帯設備等に経年劣化その他の事由による瑕疵又は不具合が生じていることを十分認識の上、本物件及び付帯設備を買い受け

ることを確認する（11条2項）旨の定め（以下、併せて「本件特約」という。）がある。

Xは、本件売買契約締結後、電気管理技術者Cに、本物件の電気設備（高圧受電設備等の自家用電気工作物）の点検を依頼し、①本物件の電気設備をそのまま使用することは危険である、②万一、高圧受電設備から配電線へ波及する事故（波及事故）が発生すると、膨大な補償金の支払を要することになる旨の報告書を受け取った。

Xは、平成21年8月10日、Yに対し、本物件の電気設備の補修工事を要請したが、Yがこれを拒否したことから、同月から同年9月頃までの間、上記補修工事（変圧器の絶縁油にPCBが含まれるか否かの検査を含む。）を実施し、合計407万2975円を支出した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) ①高圧地絡継電器（地絡事故が発生した場合、その影響が配電線に波及することのないよう開閉器を制御する装置）はその設置から約19年、高圧引込みケーブルはその設置から約28年が経過していること、②Cが平成21年7月10日に実施した点検において、高圧地絡継電器の動作時間が許容値を超過し、また、高圧交流負荷開閉器が動作しなかったこと、③本物件には過電流ロック型高圧交流ガス開閉器（UGS）が設置されていないこと、④本件変圧器の絶縁油が経年劣化しているこ

と、⑤本件変圧器の絶縁油にPCBが含まれることは認められる。

(2) 他方、①本件売買契約締結以前、本物件につき波及事故は一度も発生しておらず、電力会社等による機器の交換、UGSの設置等の指導がされたこともないこと、②電気技術管理者Dが平成20年11月23日に実施した定期点検試験においては、電気設備の不具合は確認されなかったこと、また、Xが指摘する本物件の電気設備の問題点は、基本的に経年劣化により生ずる瑕疵又は不具合の域を出ないこと、③UGSの設置は、波及事故の防止という点で望ましいというにとどまり、これが自家用電気工作物の設置者の法的義務であるとはいえないこと、④本件変圧器の絶縁油にはPCBが含まれ、Xは、その使用を終えた際、所定の処理をする必要があるとはいえ、直ちに本件変圧器の使用が禁止されるわけではないこと（電気事業法39条1項、電気設備に関する技術基準を定める省令19条12項、附則2項）が認められる。かかる事情に加え、Xが、本物件の電気設備に経年劣化による瑕疵又は不具合が生じていることを十分認識した上、電気設備を含む本物件を現状有姿のまま3億5000万円で買い受け、しかも、Yは、本物件、付帯設備等の隠れた瑕疵につき、一切の瑕疵担保責任を負わない旨の特約までしていることをも考慮すると、本物件の電気設備に前記のような不具合が生じていたとしても、本物件の電気設備に民法570条という隠れた瑕疵があったというのは困難であるし、いずれにしても、Yは本件特約により瑕疵担保責任を免れるというべきである。

(3) Xは、Yは本件瑕疵が存在することを知りながらXに告げなかったのであるから、本件特約により瑕疵担保責任を免れることはできない旨（民法572条）の主張をする。

しかしながら、そもそも、本物件の電気設

備に民法570条にいう隠れた瑕疵があったといえないことは前記のとおりであるし、この点を措くとしても、Dが、平成20年11月23日に定期点検試験を実施した上、Yに対し、本物件の電気設備に動作不良等はない旨の報告書を提出していることからすると、Yにおいて、上記瑕疵が存在することを知っていたと認めることはできない。

(4) また、Xは、高圧受電設備等の電気設備については本件特約の効力は否定されるべきであるし、少なくともYが本件特約の存在を主張して瑕疵担保責任を免れることは信義則に反する旨の主張もする。

しかしながら、Xが、不動産の売買及び仲介業、賃貸及び管理業等を目的とする株式会社であり、宅地建物取引業の免許も受けていることや、Xが、本件売買契約を締結する際、本件特約の存在につき説明を受けていることからすると、本件特約が無効であるとも、Yが本件特約により瑕疵担保責任を免れることが信義則に反するともいえない。

3 まとめ

本事案において、売買当事者に認識されている瑕疵は民法570条の「隠れた瑕疵」にはあらず、買主宅建業者に説明の上締結された瑕疵担保免責特約は有効とされたことは当然の判示として、宅建業者としては重く受け止めるべきであろう。なお、判示で触れられた通り、PCBを使用した機器は廃棄物となった後に費用が発生することに注意したい。また、現に使用されている機器については所有権移転可能であるが、PCB廃棄物については所有権移転が原則禁止されている（ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法第11条）ことにも注意したい。

（調査研究部調査役）