
最近の判例から (6)－非常用設備の整備不良－

非常用電源設備の整備不良に関する説明がなかったことを理由とする損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・7・25 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

特定目的会社から信託受益権を購入し、最終的に不動産の所有権を取得した法人が、建物の非常用電源設備には著しい整備不良があり、取得後交換を余儀なくされたとして、売主には瑕疵担保責任又は説明義務違反に基づき、媒介業者には調査説明義務違反に基づき、交換費用相当額の損害賠償を請求した事案において、買主の請求がすべて棄却された事例(東京地裁 平成26年7月25日判決 棄却 確定 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

法人X(原告 買主)は、不動産業者Y2(被告 第二種金融商品取引業者)の媒介により、Y1(被告 売主 特定目的会社)との間で、収益ビル及びその敷地(以下「本件不動産」といい、建物については「本件建物」という。)を対象とする信託受益権(以下「本件受益権」という。)の売買契約を締結した。なお、本契約には、Y1がXに対して何らの表明及び保証を行うものではないこと、本件不動産の経年による劣化並びに諸設備の性能低下についてもその責めを負わないこと、Xは本件不動産の諸設備に経年劣化が生じており、補修、交換が必要となることを承諾し、後日その点について損害賠償等の異議を述べないことが定められており、これらのことを斟酌の上で売買代金が決定されたことがうかがわれる。

受益権取得後、Xは信託契約を解除し所有権移転登記を受けたが、これに合わせて、改めて設備について調査を行い、非常用電源設

備(以下「本件設備」という。)の交換が必要と判断しこれを交換した。

本件設備に関しては、売買契約締結前1年半以内実施された消防設備等点検の結果では、いずれも異常は指摘されていなかったが、オイル、蓄電池等に関し交換を推奨するコメントはあった。また、電気管理技術者による点検でも、本件設備の起動に関する問題は指摘されていなかったが、巡回点検月報(契約締結時Y1は未入手。)上は液位低下の改善を求める旨の記載はあった。Xは契約締結に先立って巡回点検月報以外の資料を入手していた。

Xが取得後に行った設備状況調査では、本件設備の部品交換の必要性と、総合所見として「安心して使用するためにもオーバーホールを推奨する」との記載があった。

媒介業者は、Y1から提示された資料に基づき物件概要説明書を作成。この中には、本件建物の付帯設備には経年変化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等があること、自家用電気工作物試験について特に指摘事項はないこと、本件不動産の諸設備には経年劣化が生じており、今後も補修、交換が必要となる可能性があること、Xはこれを了承した上で本件受益権を買い受けるものとし、当該事項に関して、後日損害賠償その他一切の異議を述べることができないことが規定されている。

2. 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄

却した。

(1) Y 1 の瑕疵担保責任の有無

売買における目的物の瑕疵とは、その目的物が通常備えるべき性質、性能を欠くことをいうものと解される。ところ、不動産の信託受益権を目的とする売買では、・・・信託受益権の瑕疵には、信託財産である不動産及びその付属設備に係る瑕疵も含まれると解するのが相当である。

本件設備は昭和58年製の相当古いものであることからすると、経年劣化が生じており、メンテナンスが必要な状態にあることが通常であり、・・・本件設備に通常の使用に伴う経年劣化やメンテナンスが必要な状態があることをもって直ちに瑕疵があるというのは相当ではなく、非常用電源設備として起動しない、又は近い時期に故障が想定される等、経年劣化にとどまらない程度にその機能や性能が不全な状態であるような場合に瑕疵があると認めるのが相当である。

・・・本件設備がそのような状態にあったとは認められず、瑕疵があったとまではいえない。

(2) Y 1 の説明義務違反の有無

Y 1 は、本件設備に経年劣化が生じており、今後も補修、交換が必要となる可能性を指摘していることからすると、X が指摘する本件設備の問題点との関係では、必要な説明を行っており、説明義務違反はないと認めるのが相当である。

(3) Y 2 の X に対する不法行為の成否

・・・ところで、Y 2 は、消防設備等の専門家でないことに照らすと、本件設備の状態に具体的な問題点があることを知りながら、あえてこれを秘匿して告知をしなかったというような特段の事情がある場合は別として、そうでない限りは、Y 2 としては、入手した専門家（消防設備士や電気管理技術者）の点

検結果や試験結果を踏まえ、その内容に従った告知を買主である X に対して行えば、媒介者としての説明責任を尽くしたものと解するのが相当である。

※本事案では、設備管理会社も一緒に訴えられているが誌面の関係で割愛した。

3. まとめ

建物及び設備に関する調査では、自らそれらの性能を調査できる仲介業者は少なく、大半は、各専門家の点検結果や試験結果を踏まえながら、その内容に従って告知しているのが現状である。本件はこのような場合に、仲介業者としてどこまで責任を負うかを示すものである。

仲介実務で設備の調査を行う場合、買主に十分な説明をするためにも、現物を目視で確認するとともに、売主から可能な限りの資料を提出してもらい、漏れのないようその中身を確認し十分理解しておく必要がある。加えて、不十分な調査とならないよう、対象建物にどのような設備があるかを把握するのはもちろんのこと、日頃よりどのような設備にどんな点検資料があるかを認識しておくよう心掛けて頂きたい。

また、本件判決は、設備の瑕疵に関して、経年劣化やメンテナンスを要する状態にあることが直ちに瑕疵にあたるということはず、経年劣化にとどまらない程度にその機能や性能が不全な状態であるような場合に瑕疵があると示している。この点も合わせて業務上参考となるものと思われる。

(調査研究部調査役)