

最近の裁判例から (3)－給湯設備の接地と瑕疵担保責任－

# 給湯設備の接地線の未設置等に関する買主の損害賠償請求 について施工会社提示の補修相当額のみが認められた事例

(東京地判 令 2・3・18 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

新築マンションの買主が、売主・施工会社に対して、給湯設備に接地線が取り付けられていない、電源通信線の直径等が据付工事説明書及び内線規程に違反するなどの瑕疵があったとして損害賠償を請求したが、施工会社提示の補修相当額のみが認められた事例（東京地裁 令和 2 年 3 月 18 日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成 26 年 3 月、買主 X（個人）は、マンション分譲業者 Y 1 より、Y 2（工事業者）が施工する新築マンション（本件住戸）を代金 4,800 万円余で購入し、平成 27 年 11 月に本件住戸の引渡しを受けた。

本件住戸のバルコニーには給湯設備（エコキュート）が設置されていたが、Y 2 は、エコキュートを設置するに当たり、電源線にあつては、直径 2.0mm、電源通信線にあつては、直径 1.6mm のケーブルを使っていた。また、電源線、電源通信線及びリモコンケーブルについて、電線管（電線やケーブルを中に入れて保護するための管）に入れずに施工し、ヒートポンプユニットについては接地接続していなかった。（アース非接続）

アース非接続を知った X より対応を求められた Y らは、給湯用さや管内にアース線を入れる補修工事を X に提案したが、X は当該提案を拒否し、①アース非接続について電気メーカー作成のエコキュート据付工事説明書に反する、②電源通信線の心線の直径は 1.6mm

であり、これは 2.0mm としている据付工事説明書及び内線規程（注）に反する、③長期に渡り虚偽の説明を受け、感電、火災等の不安を抱え精神的苦痛を被ったなどとして、電源通信線の適正なケーブルへの交換費用等 89 万円余、リモコンケーブル補修費用等 200 万円、精神的損害 300 万円等、合計 614 万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

（注）「電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）」（省令）、「電気設備基準の解釈」（解釈）及び「電気設備基準の解釈の解説」（解説）を踏まえて一般社団法人日本電気協会が制定した自主的な規範。省令、解釈、解説及び内線規程は、住宅等の電気設備工事に際し広く参照されている。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求につき Y らが主張する補修費用 11 万円余のみを認めた。

（アース非接続の瑕疵該当性等の有無）

認定事実等から、本件ヒートポンプユニットの設置個所は、「解説」にいう雨露にさらされる場所にあたるものと認められ、「省令」及び「解釈」により接地工事がされなければならないものと解される。

Y 2 が、ヒートポンプユニットにアース非接続の状況で住戸を X に引き渡したことは、「省令」に反するものであり、アース非接続は瑕疵にあたる。

Y2は、上記瑕疵の補修方法として、さや管内にアース線を入れる補修方法を主張し、その補修方法をXに提案している。この補修方法は、「解釈」に規定された施工方法の要求を満たすものといえ、事故があった場合にも問題が発生する可能性は低いといえることから、瑕疵を補修する方法として相当であると認められ、補修案を施工する場合の費用は11万円余であると認められる。

(電源通信線1.6mmに関するYらの責任)

Xは、据付工事説明書は電気通信線の直径を2.0mmと指定し、これを用いなければ漏電・火災の原因になるなどとして、電源通信線の直径が1.6mmであることは据付工事説明書に違反する旨主張する。

この据付工事説明書は、電気メーカーがエコキュートの性能及び機能を十分に発揮させ、安全を確保する目的で、施工者に適切な据付工事の情報を伝達するために作成したものであり、据付工事、配管工事、電気工事などについて、手順や必要部材を説明し、警告事項や注意事項を指摘していることが認められる。

本件において内線規程は法令に準ずる規範性を有し、契約上予定されているものと解されるところ、内線規程の許容電流値の関係においては、電源通信線の心線太さは1.6mmで足りるから、据付工事説明書が定める電源通信線の心線太さ2.0mmは、内線規程より安全側に定めたものと認められる。

このように内線規程より安全側である据付工事説明書の心線の太さの記載が、それ自体、法令や内線規程に準ずる程度の規範性を持つものとは直ちに言い難いところであり、製造業者、施工業者、使用者等との間で、規範性を持つものとして通用し、あるいは取り扱われていることを認めるに足りる証拠はない。

以上の諸事情を考慮すると本件において、

据付工事説明書の内容が売買契約の内容になるとは認められない。

(精神的損害についての賠償の要否)

Xは、本件住戸の瑕疵やこれに対するYらの対応により精神的損害を被ったと主張するが、アース非接続の瑕疵については、接地工事費用の賠償により補償されない精神的苦痛を被ったものと認めるに足りる証拠はない。

### 3 まとめ

住宅設備の設置・仕様については、買主から売主・施工会社に対し、種々の詳細な要求があり、売主側でも対応に苦慮し、訴訟となるケースも少なくないと思われる。

本件では、給湯設備のアース非接続は瑕疵とされたものの、施工会社の提案した補修工事は相当であったと判断されている。また、電源通信線の直径についても据付工事説明書への違反はなかったとされている。

瑕疵に対する買主の請求について判断された事例としては、マンションの買主がエアコンの空気孔の位置が低いことが瑕疵にあたるとした請求が棄却された事例（東京地判 平21・3・16 ウエストロー・ジャパン）、軽微な越境における擁壁の撤去・築造は過剰な対応であるとして買主業者の請求が棄却された事例（東京地判 平27・1・15 RETIO100-122）などがあり、参考にされたい。

(調査研究部次長)