

**最近の裁判例から (5) – 電柱の説明義務 –****新築マンションのサービスバルコニー前の電柱の存在の説明を怠ったとする買主の損害賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 令 2・1・29 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

建築中の新築マンションを購入契約した買主が、引渡し後、サービスバルコニー前の電柱の存在について説明を受けていないとして、売主業者に対して損害賠償を求めた事案において、売主にその責任は認められないとして請求が棄却された事例（東京地裁 令和2年1月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

**1 事案の概要**

買主X（原告）は、売主業者Y（被告）との間で、平成29年2月26日に、建築工事中であった新築マンションの3階の一室につき売買契約を締結し、平成30年4月8日に引渡しを受けた。

本件売買契約の重要事項説明書の容認事項欄には「本マンションの周辺建物、周辺施設その他の状況及び騒音、日影等の状況、交通状況・利便並びに本マンション敷地周辺道路に設置されている電線・電柱及びその付属物、街灯等の配置・配線状況や高さ等については現地で十分ご確認ください。」との記載があった。

本件居室北側のサービスバルコニー（腰窓で日常的に人が出入りするものでなく、空調室外機を置くことを想定した小規模なもの）の前には、従前より設置されていた東京電力の電柱があった。本件売買契約当時、本件マンションは建築工事のための仮囲いが施されていたが、当該電柱の存在は道路側から容易に分かる状況であった。（本件電柱の西側50m先にも同様の電柱があったが、本マンシ

ョン建設工事の支障になったため、施工請負会社の申出により撤去され、代わりに、高さの低いNTTの電柱が設置された経緯があった。）

Xは、本件居室の引渡しを受けた後、X自身で東京電力に対して本件電柱の撤去を交渉した結果、本件電柱に搭載されていた変圧器及び必要のない高圧電線や地中支線は撤去されたが、本件電柱本体は撤去されずにサービスバルコニー前に残ったままとなった。

Xは、本件マンションの管理組合に対し、本件電柱の撤去を申請したが、管理組合がこれを拒否したため、Xは、管理組合に対し、訴訟を提起した。しかし、当該訴訟は、申立不相当として審理されずに却下された。

このためXは、Yに対し、Yが本件電柱を撤去すべき義務、電柱の存在についての説明義務違反、瑕疵担保責任などを主張し、X自身が東京電力との交渉や管理組合との訴訟に要した費用や慰謝料、今後の当該電柱撤去に要する費用など、103万円余の賠償を求める本件訴訟を提起した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、次のように判示して、Xの請求をいずれも棄却した。

（Yの本件電柱撤去義務）

Xは、本件電柱により圧迫感を感じるだけでなく、大地震によって電柱が倒れた場合、本件居室や階下居住者に甚大な被害が生じるため、Yが本件電柱を撤去しないことが民法

717条（工作物責任）違反ないし不法行為と評価できると主張するが、独自の見解であり採用できない。

（本件電柱の存在の説明義務）

Yは、重要事項説明の際、Xに本件電柱の具体的な状況（位置や設置状況等）について説明したのではないものの、電柱の位置等についてはX自身で確認するよう説明したものであり、説明義務違反があったということとはできない。

また、本件電柱は、本件マンションの完成前から存在していたものであり、Xの自宅からも徒歩数分の場所にあり、確認は容易であったことも考慮すれば、上記の説明以上に電柱の位置について詳細な説明が必要だったとも解されない。

この点、Xは、自分が電柱嫌いであり、電柱が眼前に存在する部屋は購入したくないとYに告げた旨主張するが、これを認めるに足る確かな証拠はなく、Yが本件電柱の存在を故意に隠していたとは認められない。

本件居室北側のサービスバルコニーについては、そもそも眺望を期待することができず、Yも特段眺望を強調したような事実もないことや、本件電柱は工事の間も北側の窓から容易に見える場所にあったことに鑑みれば、本件電柱についてXに詳細に説明すべき義務があったとまでは解されない。

（瑕疵担保責任）

Xは、Yが本件電柱の存在を説明しなかったため、Yは瑕疵担保責任を負う旨主張するが、本件電柱は本件居室付近の工事期間においても容易に発見できるものであったため、本件電柱の存在は隠れた瑕疵とはいえず、Xの主張は採用できない。

したがって、その余の点を判断するまでもなく、Xの請求はいずれも理由がない。

### 3 まとめ

本件電柱は、サービスバルコニーから約2m弱の離れた先にあり、居室の北側面にある二つの腰窓の真ん中付近にあるため、腰窓に近づいて斜めに見ないと視界に入ることのない程度のものであったようである。

本件のように電柱等の存在の説明義務が争われ、買主の請求が棄却された事例として、バルコニーの傍に電話線等の引込柱が立っていることが防犯上問題であるとの理由により、消費者契約法（第4条1項1号・2項）による取消や錯誤無効（民法第95条）を訴えたが、引込柱が存在しないことが契約の動機として法律行為の要素となっていたとは認められないとして棄却された事例（東京地判平19・1・29ウエストロー・ジャパン）がある。

他方、契約解除が認められた事例として、居室からの眺望（オーシャンビュー）をセールスポイントにした新築マンションにおいて、電柱や送電線の眺望阻害の影響について説明義務違反があったと認定した事例（福岡地判平18・2・2 RETIO67-76）がある。

居室の目前に存在する電柱のような構築物の存在については、トラブルになる可能性が高いことから、分かり得る限り重要事項説明書に具体的に記載し、説明しておく方が望ましいといえよう。

（調査研究部主任調整役）