

最近の裁判例から (4)－消防設備の不備に係る告知義務－**売主が建物に消防法上の不備があることを知っていて
告げなかったとして瑕疵担保責任が認容された事例**

(東京地判 令 3・4・13 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

アパート1棟を購入した買主が、売主に対し、同建物の複数の消防設備に欠陥があったと主張して、瑕疵担保責任又は債務不履行による同設備交換費用等の支払いを求めた事案において、複数の消防設備のうち、消防法17条1項の基準を満たさない不備を知っていて告げなかったとして請求の一部が認容された事例（東京地裁 令和3年4月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年8月、不動産賃貸を業とするY（被告）は、所有建物（本件建物）の管理を管理会社Aに委託した。

本件建物は、消防法の特定防火対象建築物に該当し、同法17条1項により、避難はしご等の消防用設備を政令所定の基準での設置・維持することが義務付けられており、管理委託契約には、Aの業務として、消防用設備等点検報告書の消防署への提出等の防火管理補助が掲げられていた。なお、Aは、同業務を管理会社Bに再委託していた。

平成22年11月頃、Aは、消防当局から本件建物の消火器交換の指摘を受けたとYに報告し、Yの指示を受けて消火器を交換したが、その際、消火器1台の交換を失念した。

平成23年11月下旬、Aは、B作成の消防用設備等点検結果報告書を、Y経営の会社へ送付した。

同報告書には①避難器具（避難はしご等）は錆腐食のため使用時に脱落の危険が生じて

いる状況で改修を要する。②誘導灯は本体交換を推奨する。③連結送水管は耐圧性能試験の実施を要する旨の記載があった。

その後、B作成の平成27年10月から平成29年4月までの4部の消防用設備等点検結果報告書のいずれにも、前掲①から③の不具合箇所と④消火器1台の交換が望ましい旨の記載（本件不具合）があった。

平成29年7月、Yは、建築業者X（原告）との間で、本件建物を代金2億8000万円、

Yは土地の隠れた瑕疵及び建物の隠れた瑕疵のうち、①雨漏り、②シロアリの害、③建物構造上主要な部位の本部の腐食、④給排水管の故障のみについて、引渡しから3か月以内に請求を受けたものに限り責任を負うとの内容（免責条項）で売買契約を締結し、同年9月1日、引渡した。

なお、Xは、売買契約締結に先立ち、本件建物の内見を実施したが、全居室に入居者がいたため、避難器具が設置されたベランダを含む居室部分を確認することができなかった。また、YがXに対し、消防設備の不具合について説明することはなかった。

平成30年3月15日、定期点検報告書を受領して本件不具合の存在を認識したXは、Yに補修費約490万円の支払い求めたが、Yが拒否したため、平成31年3月9日に提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、Xの請求のうち、瑕疵にあたると判断した部分の請求について認容した。

(本件不具合が本件建物の瑕疵にあたるか)

避難器具(避難はしご)は、錆及び腐食により使用時に脱落の危険が生じている状態であること、また、消火器1台は、消防当局から交換を求められたものの失念したものであることから、いずれも消防法17条1項所定の基準を満たさない不備であると推認され、これらの不備は、通常有すべき品質、性能を有していないことにほかならないから、民法570条の瑕疵に当たるものというべきである。

他方、避難誘導灯と連結送水管は、いずれも消防設備の不備には当たらず、瑕疵に当たるということはできない。

(Xは善意無過失であったか)

Xは、契約締結前に、内見を実施したものの、全居室に入居者がいたため、ベランダにある避難器具を確認することができず、また、自ら消防用設備等点検結果報告書を取り寄せて閲覧したりする取引慣行があったことを認めるに足りる証拠もない。

そして、Xが、避難器具の錆や腐食を知り得たとしても、避難器具が使用不能の状態に陥っていることまでも予見はできないといわざるを得ず、Xは使用不能である旨の不具合を認識し得なかったというほかない。

また、消火器の製造年を逐一確認することが予定されていることを認めるに足りる証拠はなく、Xが消火器1台が平成2年製であることを認識できなかったと認められる。

(Yの悪意の有無・損害額)

Aは、消防当局からの消火器交換の指摘をYに伝えたり、随時、Y経営の会社とも連絡を取っていた。また、Bが平成29年4月に作成した避難施設の修繕見積書での修繕費は350万円であるところ、Yが、100万円超の修繕案件については、Aから報告が来ていた旨供述しており、Aが、平成23年11月の消防用設備等点検結果報告書しか送付していなかつ

たとするのは極めて不自然であり、Aは同報告書を送付していたと推認される。

そして、Yが、送付された同報告書を全く確認しないというのは不自然であるから、Yが、契約締結当時、避難設備が使用不能であったこと等を認識していたことも推認され、免責条項は適用されないこととなる。

Yは、Xに対し、瑕疵担保責任に基づき、本件不具合のうち避難はしご及び消火器1台の交換費用239万円余を賠償すべきと認めるのが相当である。

(債務不履行責任について)

Xは、Yには本件不具合の修繕義務並びに告知義務についての債務不履行があるとも主張するが、不動産売買契約は特定物売買契約のため、修繕義務が生ずる余地はなく、また、告知義務についての債務不履行によりXに生じた損害額は、瑕疵担保にかかる損害額を超えるものではない。

3 まとめ

本件は、消防設備の不備についての紛争事例であるが、本件同様に、消防法違反の指摘を受けたが是正しなかったとして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を容認した事例(大阪地裁 平22.3.3 RETIO78-98)もある。

大阪地裁の裁判では、媒介業者に対する善管注意義務違反による損害賠償請求もされているが、違反を想定し調査する責任があったとまではいえないとして棄却されている。

しかしながら、宅建業者が特定防火対象建築物の媒介をする場合、消防法違反を想定し得た場合は調査する必要がある、また、重要事項説明書に、特定防火対象建築物にあたり消防法17条による義務が課される旨は記載しておく必要があることには留意されたい。

(調査研究部調査役)