

## 最近の判例から (11)－老朽化した設備－

# 老朽化した空調設備が、売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということはできないとされた事例

(東京地判 平26・5・23 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

各階を区分所有建物とする建物の一部の階の買主が、専有部分の空調設備は老朽化し、修繕不能であったために損害を被ったとして、売主に対しては瑕疵担保責任に基づき、売却仲介をした業者に対しては不法行為責任に基づき、損害賠償金の支払を求めた事案において、設備の老朽化は、売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということではできず、また、仲介業者が調査、説明すべき義務を負っていたとはいえないとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平26年5月23日判決 棄却 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成24年5月15日、X（原告）は、Y1（被告）から、各階を専有部分とする区分所有建物（昭和57年6月築、鉄筋鉄骨コンクリート造、地下1階付地上10階建）の2階（213.55㎡）及び3階（208.94㎡）の2つのフロアー（以下「本件各建物」という。）を瑕疵担保の責任を負わない旨を条件に9000万円で購入し、6月15日に引渡を受けた。なお、本件各建物の空調は、それぞれ建物屋上に設置された水冷式空調設備（以下「空調設備」という。）により行われていた。

本件売買において、宅地建物取引業者Y2（被告）は、Y1との媒介契約に基づいて仲介業務を行った。

Xは、本件各建物を強い冷房能力が必要なPCカフェとしてテナントに賃貸することを

想定していたため、売買に先立ち行われた本件各建物の内見の際、既存の空調設備に加え、個別の空調機の室外機のベランダ設置が可能かどうかについて同行者に尋ねるなどしたが、屋上を見分することはなかった。

同年9月6日、3階部分が空室であったにもかかわらず電力を消費していたため、電力会社が漏電調査を実施したところ、漏電はないものの空調設備の室外機の待機電力によるものであることが判明した。

平成25年2月13日、Xは、次のように主張して、Y1及びY2に対して2450万円の損害の賠償を求めて提訴した。

- ①空調設備は、業務用エアコンの一般的な耐用年数である15年の2倍近い年数を経ている上、製造者は既に廃業しており、主要部品は製造されていないため、故障した場合は修理不能であり、これを新規の施設に交換するには総額1850万円の費用を要する。
- ②現在、空調設備は一応作動するものの、異常に電力を消費し、冷房効率も芳しくない。
- ③Xは、重要事項説明において、空調設備については何らの説明も受けておらず、内見の際にも、屋上に案内されることもなく、空調設備が上記のようなものであることを知らなかった。
- ④以上によれば、本件各建物には民法570条にいう隠れた瑕疵があるというべきで、Y1は、本件各建物を長年にわたり使用していたので、空調設備の瑕疵について悪意であることは明らかであるから、瑕疵担保

責任免除特約に基づく免責は認められない。

⑤ Y 2 は、X に対し、重要事項説明において空調設備の瑕疵について説明すべき義務を負っていたにもかかわらず、故意又は過失によりその説明を怠った。したがって、Y 2 は、不法行為に基づき、X の被った損害を賠償する責任を負う。

⑥ X は、空調設備取替え費用1850万円、3階の賃借申込み撤回による逸失利益600万円（月額100万円の半年分）の合計2450万円の損害を被った。

なお、本件訴訟提起後の同年3月1日、X は、X の依頼に基づき売買の仲介を行った宅地建物取引業者A（訴外）との間で、A には、空調設備の隠れた瑕疵についての調査、報告義務を怠るなどの不適切な対応があったとした和解書を取り交わし、和解金として100万円の支払を受けた。また、X は、同年8月20日の時点において、空調システムの管理会社による報告を受け、3階の空調の強制運転を断念した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、X の請求を棄却した。

(1) 空調設備は、業務用エアコンの法定耐用年数である15年を大幅に超える約30年を経過し、運転状況に特段の問題はないものの、老朽化が進んでおり、経年劣化により消費電力が増加し、また、新品時のような冷暖房効率は発揮できない上、近い将来正常に作動しなくなり、修理が必要となった場合には、空調設備の交換を余儀なくされるおそれがあるといえる。

(2) 本件各建物のように、新築から長期間が経過したテナントビルの売買においては、これに付帯する空調設備も相応の経年劣化があ

り、上記のような問題点が存することは、容易に想定し得るものである。

(3) 建物内見時の事実からは、Y 1 が、X に対し、本件各建物の空調設備について一定の品質・性能を保証したような事情を認めるに足りない。

(4) 以上によれば、本件各建物が売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということはできず、民法570条にいう瑕疵があるということとはできない。

(5) 宅地建物取引業者は、通常の注意をもって取引物件の現状を目視により観察しその範囲で買主に説明すれば足り、これを超えた取引物件の品質、性状等についてまで調査、説明すべき義務を当然には負わないというべきであるところ、空調設備について経年劣化に伴う問題点があることは、X において容易に想定し得たというべきであるから、Y 2 が調査、説明すべき義務を負っていたとはいえない。

## 3 まとめ

本判決は、中古建物の設備機器について、経年劣化により新品時の効率は期待できないこと、また、近い将来正常に作動しなくなったときには交換を余儀なくされることは容易に想定されることとして、そのことが瑕疵であるとはいえないと判示した中古建物の売買時の瑕疵に関する考え方の参考となる重要な判例である。

不動産業者には、中古建物の売買・媒介の際、紛争の未然防止のため、買主に対し、付属設備も経年劣化していること並びに交換部品が調達できなくなる可能性があることを告げておくことが求められる。

(調査研究部調査役)