

最近の判例から (4)－地中埋設物の解体撤去義務－

土地を更地渡し条件で購入した買主が、地中に残置されていた地下室の撤去費用支払いを売主と解体業者に求め、認められた事例

(東京地判 平29・10・3 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

土地及び土地の借地権を更地渡しの約定で購入した買主が、地下室や解体ガラが地中に残置されていたとして、売主及び解体工事請負業者に対して、その撤去・処分費用の支払いを求め、認められた事例（東京地裁 平成29年10月3日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年11月、買主X（原告・法人、不動産業者）は、売主Y1（被告・法人）との間で、Y1が所有する土地1及び土地2（本件土地）を売買する契約（本件売買契約）を締結した。本件売買契約にはY1の責任と費用負担において本件土地上の建物（本件建物）を解体し更地にて引渡す旨の特約（本件特約）があり、Y1は本件建物の解体工事をY2（被告・法人）に発注した。平成26年2月、解体工事が終了したとしてY1はXに対して本件土地を引き渡し、同日、Xは本件土地を不動産業者Aに転売した。

しかし、Aの本件土地での建物建築工事の際に地中から地下室（本件地下室）が発見されたことから、Xはその解体撤去費用等として、Aに対し1472万円余を支払った。

Xは、

①Y1にはXに対し、本件特約により、本件地下室を含め本件建物をすべて解体撤去する義務を負っていたにもかかわらず、本件土地の地中に本件地下室の躯体の一部並びに本件建物の解体によって生じた鉄筋及び

コンクリートガラ等（本件地中障害物）を撤去していないから、本件売買契約に係る債務不履行責任を負う。

②また、Y2はY1から本件建物を解体撤去することを請け負ったにもかかわらず、これを完成させず、故意に本件地中障害物を本件土地の地中に埋め戻したから、Xに対し、共同不法行為責任を負う。

として、Y1およびY2に対し、Xが本件地中障害物の撤去に要した費用等1472万円余の賠償を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してY1およびY2は、

①Y1は、本件特約により地中の異物をすべて撤去すべき義務を負っていない。

②Y2は本件建物の解体工事を完成させており、本件地中障害物を埋め戻した事実はない。本件土地を分筆する前の土地2は、戦時中、防空壕として利用されていたことがあり、本件地中障害物は防空壕の一部であった可能性がある。また、本件土地と公道との間の地下にM区が設置した擁壁が存在しており、本件地中障害物はその擁壁の一部であった可能性もある。

と反論した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を認容した。

①本件売買契約には、Y1は、原告に対し、本件各建物を解体撤去して本件土地を更地にして、平成26年9月末日までに引き渡し旨及

び解体撤去の対象となる本件建物には本件地下室が含まれる旨が明記されているから、Y1は、原告に対し、本件地下室を含め、本件各建物を撤去すべき義務を負っているものと認められる。

②認定事実のとおり、本件土地の地中には本件地中障害物が埋設されており、これが鉄筋、コンクリートガラ及び躯体であったことからして、Y2が本件地中障害物を完全に解体撤去せず、本件建物の鉄筋及びコンクリートガラとともに本件土地に埋め戻したものと認められる。そして、Y2の担当者は、週に2回程度は本件地下室の解体工場の現場を確認しており、本件地中障害物が残置されていることを認識し、またはこれを容易に認識することができた。

それにもかかわらず本件土地の地中に本件地中障害物が解体撤去されず残置されたのであるから、Y2には本件地中障害物を解体撤去しなかったことについて少なくとも過失があるものと認められる。

Y1についても、本件特約に係る本件建物の解体工場の履行補助者であるY2が本件地中障害物を解体撤去しなかったことについて過失がある以上、本件売買契約の債務不履行について責めに帰すべき事由がある。

よって、Y1は、原告に対し、本件特約に係る本件地下室を含めた本件建物を完全に解体撤去すべき義務を履行しなかったことについて債務不履行責任を負う。

次に、Y2は、上記のとおり本件土地の地中に本件地中障害物が解体撤去されず残置されたことについて過失があるから、原告に対し、不法行為に基づく損害賠償責任を負う。

そして、Y1の債務不履行責任とY2の不法行為責任は、不真正連帯債務の関係にあるものと認められる。

③これに対し、Y1およびY2は、本件地中

障害物は戦前に本件土地の地下にあった防空壕又は本件土地と公道との間の地下にあったM区が設置した擁壁であるから、Y1はこれらを解体撤去する義務を負わない旨主張する。

しかしながら、本件土地の地中に本件土地引渡当時まで戦前の防空壕が存在したことをうかがわせる証拠はなく、むしろ、本件建各物には本件地中障害物が存在したことからすれば、これとは別に上記防空壕が存在したと認めることはできない。

本件土地と公道との間の地下にM区が設置した擁壁が存在したことについてもこれをうかがわせる証拠はなく、本件土地と公道との間の地下に擁壁があったとすれば不自然であるといわざるを得ず、上記擁壁が存在したとは認められない。

④以上により、Xの請求はいずれも理由があるからこれを認容する。

3 まとめ

本件は土地の売買において、売主が地中に存在する地下室を解体撤去する義務の有無と、売主らが建物を完全に解体撤去したか並びに本件特約義務の違反及び売主らの共同不法行為責任の有無が争われた事案である。

土地売買契約書に解体撤去の対象として地下室が明記されていたことや、解体業者は地下室が残置されていることが容易に認識できたにもかかわらず実際に地下室が残置していたことから、買主の請求を全て認めた裁判所の判断は妥当なものと考えられる。

土地の更地渡し売買にあたっては、地中埋設物が問題となることが多く、媒介業者には、売主と買主の認識相違を回避するために、重要事項説明の適切な記載や、より明確な特約条項の表現が求められるところである。