

最近の判例から (5)

## 冠水しやすいという土地の性状が 隠れた瑕疵に当たらないとされた事例

(東京高判 平15・9・25 判タ1153-167) 青山 節夫

建売業者であるYから本件土地建物を買受けたXが、本件土地は、大雨のときなど容易に冠水し、宅地として使用することができず、これは売買の目的物の隠れたる瑕疵に当たる、また、売買契約の際、売主であるYが、その説明を怠ったことは債務不履行（説明義務違反）に当たるなどと主張して、1,000万円の損害賠償を求めたが、請求が棄却された事例（東京高裁 平成15年9月25日判決 控訴 棄却 確定、判例タイムズ1153号167頁）

### 1 事案の概要

建売業者Yは、建売住宅の建築、販売等を業とする会社であるが、平成10年8月、Aの所有する土地（以下「全体土地」という。）を購入し、これを3つに区分し、その上に住宅を建築して販売することにした。売主であるAは、集中豪雨のときなど、全体土地の裏側（北西側）に水がたまることはあっても、全体土地に水がたまることはないとの認識であり、売買の際にも、雨水の貯留等のことは何もYに話していなかった。

同月、台風による降雨で全体土地の所在する地区では、3軒の住宅が床下浸水し、地区内の道路が冠水した。町は、災害対策本部を設置し、土のうを積むなどの対策を施した。

Xは、平成10年11月、Yから全体土地の内、南西側の角地（以下「本件土地」という。）及び建物（以下「本件建物」という。）を代金3,600万円で買い受けた。売主であるYか

らも、仲介業者からも、本件土地及びその周辺の雨水の貯留や排水状況等について、特に説明はなされなかった。

平成11年8月の降雨の際、大雨洪水警報が発令された。当日、町は災害対策本部を設置し、冠水場所の排水や土のうを積むなどの対策を施した。これによって、本件土地の駐車場の部分が冠水し、同所に駐車していた車両は、後部ナンバープレートの下付近まで水に浸った。もっとも、その水位は、本件建物の北西側の外壁の通気口（地面からの高さ約75cm）にも達しておらず、床下浸水の危険があるようなものではなかった。

平成12年7月及び平成13年9月、本件土地周辺道路及び本件土地の駐車場部分が冠水した。いずれのときにも、本件建物について、床下浸水等の被害はなかった。

Xは、本件土地は、大雨のときなど容易に冠水し、宅地として使用することができない隠れたる瑕疵があり、売買契約の際、売主であるYが、その説明を怠ったことは債務不履行（説明義務違反）に当たるなどと主張して提訴した。一審地方裁判所はXの請求を棄却したため、Xが控訴した。

### 2 判決の要旨

高等裁判所は次のように判示してXの控訴を棄却した。

(1) 瑕疵とは、当該目的物を売買した趣旨に照らし、目的物が通常有すべき品質、性能

を有するか否かの観点から判断されるべきである。本件のような居住用建物の敷地の売買の場合は、その土地が通常有すべき品質、性能とは、基本的には、建物の敷地として、その存立を維持すること、すなわち、崩落、陥没等のおそれがなく、地盤として安定した支持機能を有することにあると解される。もっとも、地盤が低く、降雨等により冠水しやすいというような場所的・環境的要因からくる土地の性状も、その土地の経済的価値に影響が生じることは否定できない。冠水被害は、附近一帯に生じることが多いが、そのようなことになれば、附近一帯の土地の価格評価に、冠水被害の生じることが織り込まれることが通常である。そのような事態になれば、冠水被害があることは、価格評価の中で吸収されているのであり、それ自体を独立して、土地の瑕疵であると認めることは困難となる。

- (2) 本件において、冠水による生活上の不便は、本件土地を建物の敷地や駐車場として利用するうえで、一定の程度まで達して無視することはできないものではある。しかし、本件土地での居住自体を困難とするものではない。そのような冠水被害が、土地の価格評価にある程度織り込まれている可能性も否定できないところであり、これをもって直ちに本件土地に瑕疵があるとして、売主の瑕疵担保責任を認めることは困難である。
- (3) 売主が宅建業者としての地位にある場合、当該業者は、宅地建物の専門的知識を有するのに対し、購入者はそのような知識に乏しく、専門家を信頼して宅地建物を購入するのであるから、売主たる当該業者は、この面からも、売買契約に付随する信義則上の義務として、その取引物件に関する重要な事柄については、これを事前に調査し、

それを購入者に説明する義務を負うというべきである。しかし当該業者が上記のような土地の性状に関する具体的事実を認識していた場合はともかく、そうでない場合にもその説明義務があるというためには、そのような事態の発生可能性について、説明義務があることを基礎づけるような法令上の根拠あるいは業界の慣行等があり、また、そのような事態の発生可能性について、業者の側で情報を入手することが實際上可能であることが必要であると解される。

- (4) Yは、全体土地を買い受けた際も、その付近の雨水の貯留状況等については何も説明を受けていなかったものであり、本件土地建物を分譲して販売するに際し、本件土地の周辺が冠水しやすいという事実を知っていたとは認め難い。さらに、土地に接する道路に雨水が貯留しやすく、それによって土地の一部が冠水するという土地の性状について、宅建業者を含む販売業者に説明義務があることを基礎づけるような法令上の根拠や業界の慣行等があるとも認め難い。

### 3 まとめ

本件では、冠水しやすいという場所的・環境的要因からくる土地の性状は、価格評価の中で織り込まれる可能性のあるもので、「土地の瑕疵」とは認められないとして、売主業者の瑕疵担保責任を認めなかった。しかし、判決は、売主業者は、売買契約に付随する信義則上の義務として、その取引物件に関する重要な事柄については、これを事前に調査し、それを購入者に説明する義務を負う、と指摘している。実務にあたって、参考となる事例である。

(調査研究部調査役)