

最近の判例から (11)

説明義務違反等に基づく地中障害物撤去費用等の  
損害賠償請求が認められなかった事例

(東京地判 平19・3・26 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

宅建業者らの媒介によって土地を購入したところ、地中障害物が発見されたことに関し、説明義務違反等に基づき地中障害物の撤去費用等の損害賠償を求めた事案において、業者らの注意義務違反があるとはいえないなどとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁平成19年3月26日判決 判例検索システム [ウエストロー・ジャパン]）

1 事案の概要

買主Xは、売主Zから平成12年8月25日、本件土地を宅建業者Y3らの媒介によって購入したが、平成17年3月ころ、本件土地に地上3階建ての建物を建築するため、基礎工事に着手した際、本件土地の地下約55センチメートルから約3メートルまでの地中から、煉瓦造り基礎、コンクリート、石積み、松矢板敷、松くいなど（以下「本件地中障害物」という。）が発見された。

そこで、買主Xは、①売買当時、売主Zの代表清算人であったY1及びY2は、買主Xに対し、本件地中障害物の存在を知っていたのに、又は容易に知り得べきであったのにこれを知らずに、本件地中障害物があることを説明しなかった注意義務違反によってその撤去費用等の損害を被らせたと主張し、②宅建業者Y3らは、買主に対し、本件土地中の障害物の有無について調査してその結果を報告すべき義務を怠った注意義務違反によって上記損害を被らせたと主張して、Y1～Y3

の共同不法行為に基づく損害賠償請求として、連帯して撤去費用等相当額と弁護士費用の合計720万7350円及び遅延損害金の支払いを求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおりXの請求を棄却した。

- (1) Y1及びY2の注意義務違反の有無
  - ① 本件地中障害物の撤去工事を行った建設会社の工事部長の意見書によれば、松矢板敷や松くいを基礎に用いた工法は江戸時代から城の建築などの際に用いられてきた工法であり、東京においては昭和39年以前に鉄筋コンクリート造りの建物の基礎に用いられてきた工法であること、レンガ造りの基礎は明治時代以降に構築されたものであることが認められるというのとどまり、本件証拠によっても、本件基礎等の構造自体から、これがZが昭和36年5月、本件土地に倉庫及び寄宿舍を建築した際に構築した基礎等であるとまでは特定することができない。
  - ② また、昭和11年には煉瓦造りの建物が存在し、昭和27年には木造2階建ての建物が存在したことに加え、多数の倉庫が建築されていたことを併せて考慮すれば、Zが倉庫及び寄宿舍を建築する際に新たに本件基礎等を構築したとまではたやすく推認することができず、本件土地

中に埋設したものと認めるとは足りない。

- ③ Zは、平成10年2月18日、倉庫及び寄宿舎を取り壊し、本件土地をアスファルト舗装した上で駐車場として賃貸しており、本件基礎等は本件売買契約当時の駐車場のアスファルト舗装面から深さ55センチメートルもの位置に存したものであり、Y1及びY2が本件地中障害物が存することを知っていたとの事実は認めるとは足りない証拠はない。
- ④ Y1及びY2は、本件土地中に本件基礎等が構築されており、本件地中障害物が存することを知っていたあるいはこれを容易に知り得たとは認めることができないから、Y1及びY2が、Xに対し、本件売買契約の際に、これらの存在について説明をしなかったとしても、Y1及びY2に注意義務違反の不法行為があったということとはできない。
- (2) 宅建業者Y3らの注意義務違反の有無
- ① 不動産売買契約における相手方の売買の媒介の委託を受けた宅建業者は、当該契約に係る委託の趣旨に従って、善良な管理者の注意義務をもって誠実に事務を処理すべき義務を負うものである。ただし、宅建業者が買主が被った損害を賠償すべき責任を負うのは、買主において特定の事実についてこれを当該不動産購入の前提条件とし、当該宅建業者がその旨知っていたなどの特段の事情のない限り、宅建業者がその知っている事実又は容易に知り得るべき重要な意義を有する事実の説明、告知を怠った場合に限られ、容易に知り得ないあらゆる事実について、これを調査、説明、告知すべきものと解するのは相当ではない。
- ② Xは、本件売買契約の際に、従前の建

物の基礎等の障害物が存するか否かを問うたことはなく、本件土地をアスファルト舗装された駐車場という現況有姿で買い取ったものであること、本件基礎等は本件売買契約当時のアスファルト舗装面から深さ55センチメートルもの位置に存したものであり、Y3らにおいて、本件地中障害物の存在につき、容易に知り得たものとは到底認められず、また、その存否について調査すべき格別の義務を負うと解すべき特段の事情があったとも認められない。

- (3) 以上、Y3らにおいて、本件土地中の障害物等の存否について調査をせず、説明、告知することができなかったことをもってしても、Xに対する注意義務違反の不法行為を構成するとはいえない。

### 3 まとめ

本判決は、当該地中障害物は、売主が構築した建物の基礎とは認められず、また、深い位置にあるため、売主も仲介業者も容易に知り得るものとは到底認められず、また、その存否について仲介業者が調査すべき格別の義務を負うと解すべき特段の事情があったとも認められないと判示しており、実務上参考となるであろう。

埋設物に関する判例は数多く、隣地所有者の過去の行動に照らし、売主が埋設物の存在を知っていたことが推認されるとして瑕疵担保責任が認められた事例（東京地判平成16年10月28日、RETIO63）、想定される利用が一般住宅の場合、高層建築物を建築するのに支障となる深い位置の埋設物は瑕疵に当たらないとした事例（札幌地判平成17年4月22日、RETIO65）などがあり、併せて参考とされたい。

（調査研究部主任調整役）