

最近の判例から (11) – 賃借人の残置埋設物 –

賃借人が地中に残置したコンクリート盤について、残置による損害の発生が認められないとして、賃借人の債務不履行、不法行為が否定された事例

(東京地判 平24・7・6 判時2163-61) 中村 行夫

下水道管敷設工事のために、土地を地方公共団体に転貸していた転貸人及び賃貸人が、賃借人が地中に残置したコンクリート盤が、賃貸人の建築したマンション建築の障害となったとして、転貸人は債務不履行に基づく損害賠償等を求め、賃貸人は不法行為に基づく損害賠償等を求めた事案において、追加・変更工事の費用の支払いは認めたものの、残置による損害の発生は認められないとし、賃借人の債務不履行、不法行為が否認された事例（東京地裁 平24年7月6日判決 一部容認一部棄却 確定判例時報2163号61頁）

1 事案の概要

- (1) 平成14年8月、法人X1（原告）は、地方公共団体Y（被告）に対し、X1の代表者Aが所有する土地（約354m²）を、①賃貸借期間平成14年10月～平成16年3月、②賃料月額130万円、③期間満了時に土地を原状に回復して返還する等の約定の下、Yの下水道管敷設に伴う立杭設置工事（以下「敷設工事」という。）用地として転貸した。
- (2) Yから敷設工事を請け負った工事共同体は、掘進機（注・地中を水平方向に掘り進む機械）の据え付けのため、本件土地及び隣接の道路の地下約10mの位置に、厚さ10cm、面積約43.8m²の底盤コンクリート（以下「底盤」という。）を設置した。
- (3) 平成16年11月、Yは、工事の完了に伴い、

本件土地をX1に返還した。なお、工事共同体は、底盤を撤去しなかった。

- (4) 平成21年3月、平成18年にAより本件土地を相続した2人の子（原告、以下「X2」という。）は、本件土地に地上7階建ての賃貸用マンションの建築を計画し、建築会社（以下「B」という。）との間で、工事価格を3億1千万円とする請負契約を締結した。
- (5) 同年10月、Bが、基礎工事として杭を打設していたところ、杭の内1本（以下「杭1」という。）が、深度10mの地点で障害物に接触し、建築工事が中断された。
- (6) 同月、Yは、ボーリング調査を実施し、障害物が、底盤であることが判明した。
- (7) 同月、Bは、底盤の一部を破碎し、杭1を打設して建築工事を再開した。
- (8) 平成22年4月、X1及びX2は、次のように主張して提訴した。

【X1の主張】

Yの底盤を撤去する債務は、マンションの建築により社会通念上履行不能となり、撤去費用相当額（5896万円余）の損害賠償請求権に転化している。仮に、原状回復義務が損害賠償請求権に転化せず消滅したとすると、X1はX2に対して、撤去費用相当額の損害賠償義務を負うという損失を被り、Yは、底盤の撤去義務を免れるという利益を得ることになるから、Yは、X

1 に対し、撤去費用相当額の不当利得返還義務を負う。

【X 2 の主張】

X 2 は、地下10m以下の部分を空間的に利用することができず、また、底盤は、構造的に、Y の了解なく撤去することは不可能で、X 2 が将来本件土地を第三者に売却する際には、以上の事実を説明する必要があり、本件土地の価格は、撤去費用相当額分下落している。したがって、X 2 は、Y に対し、不法行為に基づく損害賠償請求権又は不当利得返還請求権を有している。また、追加・変更工事代金（645万円余）は、X 2 に生じた損失であり、Y に対し、不当利得返還請求権を有する。

- (9) 同年6月、X 2 と建築会社は、追加・変更工事代金について合意し、同年7月には、建築工事代金及び変更・追加工事代金が支払われ、マンションが引き渡された。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X 1 の請求を棄却し、X 2 の請求の一部を認めた。

- (1) 底盤の残置によって、マンションを建築することができなくなったことはない。また、X 1 が、費用を支払って底盤を実際に撤去したことはなく、X 2 に対して、撤去費用相当額を支払ったとも認められない。したがって、X 2 には撤去費用相当額の損害が現実に生じたとは認められない。
- (2) マンションが存在する状況の下で、X 1 が、将来底盤の撤去費用を支出する相当程度の蓋然性があるとも認められないから、Y の原状回復義務が履行不能によって消滅したとして、X 1 が、Y に対し、撤去費用相当額の損害賠償請求権を取得したと認めることはできない。
- (3) 撤去費用相当額は、更地の状態から底盤

を撤去する費用の見積もりに過ぎず、既にマンションが建築されているのであるから、本件土地の価格が撤去費用相当額下落していると認めることはできない。そして、他に、本件土地の価格が現実に下落していると認めるに足りる証拠はない。

- (4) 以上からすれば、X 1 の、Y に対する債務不履行に基づく損害賠償請求又は不当利得返還請求は理由がない。また、X 2 の、Y に対する不法行為に基づく損害賠償請求又は不当利得返還請求は理由がない。
- (5) 追加・変更工事代金は、底盤の残置と相当因果関係のある損害と認められるので、X 2 は、Y に対し、不法行為に基づく損害賠償請求として、645万円余および遅延損害金の支払いを求めることができる。

3 まとめ

本判決は、債務不履行又は不法行為があった場合の損害賠償の範囲は、不法行為と相当因果関係のある損害のみであるとして、損害が発生していなければ、損害賠償請求権は発生しないとした事例であり、民法415条（債務不履行による損害賠償）及び同法709条（不法行為による損害賠償）でいう損害の範囲について具体的に検討した事例として参考となる事案と言える。

（調査研究部調査役）