

最近の判例から (3) – 越境物の説明不備 –

隣地から越境しているコンクリート構築物等について、売主業者に対する説明義務違反に基づく損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地判 平成25・11・28 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

土地付建売住宅を購入した買主が、購入土地の東側隣接地より越境されたコンクリート構築物が購入後自由に処分できると不実の説明をされたこと及び購入土地の地盤が軟弱であった事実を故意に告げられなかったとして、売主に対し、消費者契約法4条に基づく契約取消、錯誤無効又は詐欺取消、瑕疵担保責任に基づく契約解除を理由に原状回復費用の請求及び説明義務違反に基づく損害賠償(弁護士費用含む)の支払を求めた事案において、買主の請求のうちコンクリート構築物の説明義務違反に基づく損害賠償請求の一部が認容された事例(東京地裁 平成25年11月28日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1. 事案の概要

平成22年10月15日頃、売主Y社(被告)は、分譲住宅を建築販売する目的で本件土地を購入、その後本件建物を建築した。

本件土地と東側隣接地との境界線に沿ってコンクリート構築物が本件土地内に入り込む形で存在していたが、Y社は本件土地購入に際して東側隣接地所有者よりコンクリート構築物の一定範囲を残すよう要請され、これを口頭で承諾した。

本件土地と東側隣接地との境界線と、本件土地前面(南側)の道路境界線との交点には境界標が設置されており、この境界標は一見して客観的に明らかである。

平成23年2月7日、買主X(原告)は、媒介業者より本件土地建物(以下「本件不動産」という。)の現地案内と説明を受けた。

同年2月8日、XとY社は本件不動産を代金1500万円で売買する旨の売買契約を締結した。

同年2月24日、X、C(Y社の従業員)、媒介業者は本件不動産の現地確認をした。

同年2月25日、Y社はXから残代金の支払を受け、これと引換えにXに対し本件不動産につき所有権移転登記手続を行いXに本件不動産を引き渡した。

その後、Xは、本件コンクリート構築物は東側隣接地所有者との協定(以下「本件協定」という。)があってこれを撤去できないにも拘わらず、売買契約締結時にCより「買った後自分で切れる」等との虚偽の説明をされ、また本件売買契約締結時にY社は本件土地の地盤調査書を見せず杭を31本も打った軟弱地盤であることを秘匿し本件土地の地盤に何も問題ないと虚偽の説明をされ、Xはこれによって誤認したとして、消費者契約法4条に基づく契約取消及び錯誤無効又は詐欺取消並びに瑕疵担保責任に基づく契約解除を根拠に、Y社に対し原状回復費用として本件不動産購入代金及び諸費用等1731万円余、説明義務違反に基づく損害として慰謝料1650万円、合計3381万円余の支払を求めて提訴した。

なお、Y社は、本件協定の存在を説明しなかった点については、協定を結んだY社担当

者が契約担当者であったCに伝えておらず、Cが認識していなかったものであり、あえて告げなかったものではないと主張した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

本件売買契約の締結時点では、Cにおいて、本件コンクリート部分を具体的に認識していないものと合理的に推測される以上、その処分についてまでCが言及することは想定し難く、この点についてのXの供述は信用し難い。そうであれば、本件売買契約締結時ないし本件現地確認時においても、本件コンクリート部分についてのCの発言としてXが主張する発言の存在は、証拠上認められない。

本件地盤改良工事の結果を踏まえると、本件売買契約の締結時において、本件土地の地盤に、通常有すべき程度を超えた地盤の不具合があったとは認められない。

本件コンクリート部分の存在は、現地を確認すれば、本件擁壁及び本件境界標の存在を含めて、一見して目視できることは明らかである。実際にも、Xは本件現地案内の際に、これらを確認していることを認めている。そうであれば、これをもって瑕疵が隠れたものであることにはならない。

前述のとおり、本件土地が軟弱地盤であると認める証拠はなく、売買の目的物である本件土地に瑕疵があるとは認められない。

よって、Xの主張する消費者契約法4条に基づく契約取消及び錯誤無効又は詐欺取消並びに瑕疵担保責任に基づく契約解除を根拠とする原状回復費用の請求は理由がない。

Xにおいて本件コンクリート部分の外観を確認し、本件境界標を確認しても、これについて購入時に特段問題とせず、そればかりか、本件現地案内の当日には購入する意向を積極

的に示し、翌日には早くも売買契約を締結して2月中に決済を終了させた事実経過も考慮すると、本件協定に関する情報がXに与えられていたとしても、Xが本件土地の購入をしなかったとまでは認め難いが、Xにおいて、本件協定に関する情報がなかったことで、想定していなかった土地利用の制約を受け、東隣接地所有者との関係でも相当な精神的負担を負うことに至ったことは容易に認められる。

そこで、購入価格、交渉経緯等、本件の諸般の事情を総合的に考慮すると、本件協定の存在に伴って本件土地利用の制約がかかることによってXの被る精神的苦痛を慰謝するに相当な金額としては、55万円を限度で認めるのが相当である。

3. まとめ

本件は、隣接地所有者との協定について、売主の土地取得時の担当者より販売時の担当者への申送りが適切に行われなかったことが紛争に至った要因の1つとも考えられるが、分譲業者等において、土地取得時と販売時の業務が分業制とされている場合、土地に関する公法上の規制以外の権利、取決め等については特に注意を要することが再認識される事案である。

売主及び媒介業者の説明義務違反による損害賠償請求が認められた判例として、瑕疵担保責任の期間制限や損害賠償の免責特約に拘わらず引渡し前に判明した越境の事実を買主に告知しなかった売主及び媒介業者に対する損害賠償請求が認められた判例(RETIO No.91 66頁)、壁面のひび割れ、床の傾き等の建物の瑕疵を目視等によって確認できたにも拘わらずそれを怠ったとして売主及び媒介業者に対する信義則上の損害賠償請求が認められた判例(RETIO No.92 114頁)があり併せて参考とされたい。(調査研究部調査役)