

最近の判例から (4)－土地の瑕疵－

借地権の対象となっている土地に地中障害物が発見された場合は、売主の責任で撤去するとの合意が認められた事例

(東京地判 平26・7・9 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

借地権付建物を売主らから購入した買主が、売主らとの間で、借地権の対象となっている土地に地中障害物が発見された場合には売主らの責任で撤去するとの合意をしたところ、地中障害物が発見されたにもかかわらず売主らがこれを撤去しないため、買主において撤去工事を行ったと主張し、売主らに対し、債務不履行に基づく損害賠償を請求した事案において、売主らは合意書に基づき、撤去費用に限り負担義務を負うものと認められるとし、買主の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成26年7月9日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 買主X（原告）と売主Yら（被告）は平成24年5月29日、本件建物について、以下のとおり借地権付建物売買契約を締結した。

- ① 売買代金 3500万円
- ② 引渡 平成24年7月17日
- ③ 合意書

XとYらは平成24年6月11日、以下の内容の合意書（以下「本件合意書」という。）を取り交わした（以下抜粋）。

第1条 売主（Yら）と買主（X）は、本件建物引渡日及び残代金支払日を平成24年7月17日から同年6月11日に変更する。

第4条 借地権の対象となっている土地（以下「本件土地」という。）に地中障害物（ただし、駐車場施工に影響を及ぼす地表より50センチメートル以内に存する直径50

センチメートル超の障害物）が発見された場合、売主（Yら）の責任で負担除去するものとし、それ以外の責は一切負わないものとする。

第5条 前条の地中障害物が発見された場合、買主（X）は直ちに工事を中止し、売主（Yら）及び不動産仲介会社に連絡するものとする。なお、前条に定める地中障害物が発見された場合、買主（X）が売主（Yら）に請求できる範囲は地中障害物の撤去費用のみとすることを互いに確認した。

(2) YらからXに対して本件建物が引き渡された後の平成24年6月22日、本件合意書第4条に該当する地中障害物が発見されたにもかかわらずYらがこれを撤去しないため、Xは、Yらに対し、債務不履行に基づく損害賠償請求を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Yらが引用した最高裁判例（昭和62年(オ)第526号 平成3年4月2日判決）は、借地権付建物の売買当事者間において、借地権の売主が賃貸人の債務の履行（目的物の使用収益をなさしめる義務、修繕義務）を担保する旨の合意が黙示的にも成立していない場合について判断したものと認められ、最高裁判例を前提としても、借地権付建物の売買当事者間において、借地権の売主が修繕義務の履行あるいは賃貸人がなすべき目的物の性状保持を

担保する旨の合意が黙示的であれ成立していると認められる場合には、この合意に基づく担保責任が肯定されるものと解するのが相当である。

(2) これを本件についてみるに、借地権付建物である本件建物の売買当事者であるYらとXの間では、本件合意書を取り交わすことにより、売主であるYらが地中障害物を撤去する旨の合意が明示的に成立しているのであるから、Yらは、本件合意書に基づき、地中障害物の撤去義務を負うものと認められる。

(3) そして、Yら側の不動産業者は、地主に確認したところ、発見された地中障害物は土地賃貸人が施工した可能性が高く、地主が撤去費用を負担するものではないとの回答がなされたことを受けて、「売主に起因する地中障害物は、売主側の責任で撤去する必要がある」との説明をYらに対してしたことが認められ、よって、錯誤無効に関するYらの主張は理由がない。

(4) Yらは、本件合意書第4条及び第5条が、消費者契約法10条により無効となる旨主張するが、借地権の売主が本来は敷地の瑕疵担保責任を負わないという前提に誤りがあることは、前記(1)で述べたとおりであるから、本件合意書第4条及び第5条がYらの瑕疵担保責任を加重し、Yらの利益を一方的に害する条項ということとはできない。

(5) 以上によれば、Yらは、本件合意書第4条に基づき、本件土地から発見された地中障害物を撤去する義務を負うものと認められる。

(6) Yらが地中障害物を撤去するか否かにかかわらず、Xが本件合意書に基づいてYらに請求できる範囲は、地中障害物の撤去費用に限られるものと解するのが相当である。

よって、地中障害物の大きさや形状、撤去に必要と考えられる作業量や作業員数、処分

に要する費用等に照らせば、請求書の「解体工事」欄記載の36万9339円とこれに対する消費税の合計38万7806円が地中障害物の撤去費用として認めるのが相当である。

3 まとめ

本件売主らの主張した引用最高裁判決は、購入した借地権付建物につき、土地の擁壁が崩落する危険がある等の欠陥があったことから売主に対し契約解除等を請求した事案において、土地の欠陥は土地賃貸人に修繕請求等すべきものであり、借地権の権利の瑕疵ではないとした事例である。

土地賃貸借において、土地の使用収益に必要な修繕義務は、土地賃貸人が負うのが原則であるが、本判決は、借地権付建物の売買に当たって、借地権の売主が地中障害物を撤去する旨の合意が明示的に成立しているとして、地中障害物の撤去義務を負うとしたのである。

土地賃貸人は、賃借権の譲渡承諾申請においてRC造等の堅固な建物への再築許可等の条件変更があった場合、予測される地耐力不足による工事費用の増加分については、賃借人負担とすることを条件に承諾するなど、条件変更に対する許可条件を付しておくことも必要であろう。

なお、土地賃貸人の修繕義務について判断した事例（東京地裁 平26・9・2判決 ウエストロー・ジャパン）もあるので参考にされたい。

（調査研究部主任調整役）