

平成13年3月に本件土地の地中からコンクリート塊が発見され、Xは、Aを経由して、地中構造物が発見され、全容解明には時間がかかること、及び、今後瑕疵担保責任の問題が発生する可能性があることを同年4月5日にYに報告した。

その後、同年5月から6月にかけて、さらに地中構造物のほか、汚染土壌が発見された。

Xは、Yに対し、売主の瑕疵担保責任に基づく7050万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

これに対し、Yは、

- ① 汚染土壌は環境基本法に基づく環境基準値を下回っており、本件土地の瑕疵にあたらぬ。
- ② 仮に汚染土壌が瑕疵にあたるとしても、Xは本件土地の引渡しから6か月以内に汚染土壌についての通知をしておらず、売買契約における約定に照らし、Yは免責されると反論した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を4594万円余の限度で認容した。

瑕疵の存在の有無は、瑕疵の除去する買主の法的義務の有無ではなく、対象物が取引通念上通常有すべき性状を欠くか否かによって判断すべきである。

本件土地における汚染土壌は、浅い位置において、多量のオイル類を含有し、しかも容易に悪臭を発生しうるような状態にあったのであるから、マンション用地として、取引通念上通常有すべき品質、性能を欠くというべきであり、その存在は、本件土地の瑕疵にあたる。

Xが最初にコンクリート塊を発見し、Yに対して地中障害物の存在を通知し、その全容解明にはなお時間がかかる旨を伝達した時点で、その後発見される可能性がある汚染土壌を含む地中障害物全体について、通知があったものと解するのが相当である。

7 土地付建物売買で、重要事項説明書上公道とされている道路が公道でなく、排水性能の問題により冠水、床下浸水被害が発生し、建物不同沈下も見られる場合に、売主業者の瑕疵担保責任及び不法行為責任、建築士の不法行為責任が認められた事例

釧路地裁帯広支判 平成15年3月31日

<事案の概要>

Xらは、平成10年6月～8月に、売主業者Yから、本件土地付建物を代金1495万円～1865万円で購入した。

しかし、購入後本件土地建物について、

- ・ 重要事項説明書で公道とされていた道路が公道ではなく、公的除雪サービスを受けることができなかった。
- ・ 敷地の地盤の水はけの悪さと排水設備の欠陥により冠水、床下浸水の被害がしばしば発生した。
- ・ 建物に不同沈下が発生している。

といった瑕疵が発見され、Xらは、これらが民法第570条の「隠れた瑕疵」にあたり、売買契約の目的を達成できないとして、売買契約解除の意思表示をするとともに、Yに対し

売買代金の返還及び2148万円余ないし2565万円余の損害賠償を請求し、建物の設計及び監理を担当した建築士Zに対し、Yと連帯して、2148万円余ないし2565万円余の損害賠償の支払いを請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの請求を1969万円余ないし2337万円余の限度で認容した。

本件物件には、居住用の土地建物として一般的に備えるべき性能が備わっていない部分や、売主Yが売買契約により提供することを約した内容と異なるものが提供されている部分が相当数あることが認められる。

特に、接面道路が公道でないことや敷地の地盤の排水状態が劣悪であることについては、本件物件を日常の居住建物として使用することに対する深刻な不都合があり、また、建物の不同沈下が見られることについては、将来の本件建物に対する安全性に対する懸念が大きいのであって、もはや本件建物を居住用として使用するという目的を達成することができない状態に至っていると認められる。

よって、Yは売主の瑕疵担保責任及び売主業者としての注意義務違反による不法行為責任、Zも建築士としての注意義務違反による不法行為責任を免れない。

8 マンションの一階部分に発生した浸水被害について、マンションの地表面が浸水しやすい状態であったのに、盛土もしないでそのまま建築された欠陥に由来するものと認め、売主の瑕疵担保責任を認め、設計・監理をした建築士の責任は認められなかった事例
東京地判 平成15年4月10日 判時1870-57、RETI061

<事案の概要>

X1、X2は売主業者Yから本件マンション一階部分を平成6年10月に購入する売買契約を締結し、平成7年12月に引渡しを受けた。

その後、平成8年9月に一階部分の床下浸水、平成11年7月に一階部分の床上浸水が発生した。

X1、X2は、本件マンションについて、

- ① 建築確認後に杭長を短縮して施工されたため、建物として通常有すべき安全性を欠くに至った欠陥
- ② 浸水被害を生じさせた欠陥
- ③ 構造計算上の欠陥

を主張して、Y及び本件マンションの設計・監理を担当したZに対し、連帯して、5149万円余ないし5438万円余の損害賠償を請求する訴えを提起した。

これに対し、Yらは、欠陥の存在を争うとともに、X1、X2—Y間の売買契約書において、Yが瑕疵担保責任を負う期間を引渡し時から2年間とする特約があり、平成9年12月にその2年間が経過したのでYは売主の瑕疵担保責任を負わないと反論した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X1、X2のYに対する請求を5995万円余ないし5700万円余の限度で認容し、Zに対する請求を斥けた。

建築物の安全性について、杭長の短縮は、建築基準法第12条第3項所定の届出を経て行