

最近の裁判例から (4)－土地の瑕疵－

買主から売主に対する地中埋設物の撤去費用の請求について、その存在が認められない部分の請求が棄却された事例

(東京地判 令元・9・26 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

賃貸マンション建築用地の買主が、売主業者に対し、地中埋設物が建築工事中に発見され、その撤去工事を行ったとして、撤去工事費用と逸失利益(竣工遅延に伴う賃料相当額)の支払いを求めた事案において、裁判所がその存在を認めた地中埋設物の撤去工事費用相当のみ請求が認容された事例(東京地裁 令和元年9月26日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成28年2月、賃貸マンション建築を目的として、X(買主・法人)は、Y(売主・宅建業者)所有の東京都a区内に所在する約65㎡の土地(本件土地)について、概要を以下の通りとした売買契約を宅建業者Aの媒介により締結し、同年4月に引渡しを受けた。

- ① 売買金額:4250万円
- ② 売主の瑕疵担保責任期間:引渡より2年間
- ③ 本件土地の地中約2mに旧家屋解体時に切断した杭が残存しており、売主はこのままの状態です。

同年4月、XはAより紹介を受けた設計会社Bと賃貸マンションの設計契約を締結し、同年6月頃にXはBから紹介を受けた建設会社Cと建築工事請負契約を締結した。

同年10月の着工後間もなく、CはXとBに対して、杭工事に着手したところ、地中からコンクリートガラ等(本件埋設物1)が見付かり、工事が中断した旨を連絡した。これを受けてBはCに、費用は負担するので、本件埋設物1の撤去を行い、建築工事を再開する

よう求めるとともに、Aにこの内容を連絡した。これに対してAは、売買契約上「本件土地の地中約2mに旧家屋解体時に切断した杭が残存しており、売主はこのままの状態です。引渡しをする」こととされているので、確認されたいと回答した。

同年11月9日、XはBと協議の上、地中埋設物撤去費用と工事遅延に伴う損害をYに請求して欲しい旨の文書をAに送付し、Aはこれを受領した同月13日にYに転送した。Yは連絡を受けた日に、本件土地を訪れたが、コンクリートガラ等は現地に見当たらなかった。

平成29年3月、Aの事務所で、X・Y・A・Cの間で話し合いがなされ、その際にCは、平成28年11月1日にも別途地中からコンクリート片(以下「本件埋設物2」という)が見付かり、地中埋設物の総量は10t車30台分に上ったとして、搬出時の車両の写真を貼付した報告書を提示し、この撤去及び産業廃棄物としての処分費用は572万円余になると説明した。

同年4月、X・Y・Aで再度話し合いの場が持たれ、その際にYは、廃棄物処理時のマニュアル等の提示を求めた。

同年5月、建物が竣工したが、XはCから、建築工事代金に加え撤去工事費用の支払いがなければ建物の引渡しをしないとされたため、翌月にXは、撤去工事費用532万円余をCに支払った。

その頃、XはCから7t車4台分のマニュアルの写しを受領し、その余の埋設物は

有価物としてリサイクルした旨の説明を受け、これをYに交付・伝達したものの、Yは前回の説明と異なり受け入れられないと回答した。

平成29年12月、XはYに対して、撤去工事費用532万円余とその工事に伴う建築工事遅延（1か月）に伴う賃料相当額51万円余の支払いを求める本訴を提起した。

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。

（本件埋設物と瑕疵の有無）

本件埋設物1については、これが撤去され、4台のトラックにより搬出された様子の写真や、そのマニフェストがあることから、その存在と撤去の事実が推認できる。たしかに、YはXに対して残存杭の存在を説明していたが、これは建築工事の妨げにならないものである一方、本件埋設物1は建築工事の妨げになるものであり、その存在をXが売買契約時に認識することは困難であり、これは隠れた瑕疵にあたる。

一方、本件埋設物2については、①提示された写真に、コンクリート片が本件土地の地中に埋まっていたり、搬出時のトラックの荷台に積まれている様子は写っていないこと、②その30台分のトラック荷台の写真には、同一の写真の倍率を変えて現像したと窺われるものもあり、実際に30台が使用されたとは認め難いこと、③Cの説明は、搬出時のトラックの積載量（10t→7t）や、その処分方法（産業廃棄物→リサイクル）について変遷しており、実際どの様な処分がされたかも不明であるうえ、Cが証人尋問を欠席したことからすれば、Cの説明に基づくXの主張は認め難いこと、④XがCより、この存在を聞いたのは平成29年3月と供述しており、これは発

見から4か月後となり、工期や費用に影響し得ることをCが速やかに報告しなかったことは、本件埋設物1の報告が発見後直ちになされていたことからしても不自然であること、からその存在や撤去がされたとは認められない。

（Xの損害額）

本件埋設物1の撤去工事及びこれに伴う杭工事のやり直しに要した費用は、208万円余と算定される。

なお、本件埋設物1の存在により、工期が想定される合理的な期間を超過したとはいえ、賃料相当額の請求は認められない。

3 まとめ

本事例においては、買主が主張した地中埋設物（隠れた瑕疵）の過半について、裁判所からその存在を認定されなかった。売買対象地の面積は約65㎡であるところ、そこから約300tもの地中埋設物が見付かるようなことはまず想定しがたいことではなかろうか。

本事例において買主は、自ら地中埋設物の確認を行わず、また売主に立会わせることもせず、建設業者の請求通り撤去工事費用を支払ったうえで、これを売主に請求したようであるが、少なくとも自らその埋設状況を確認する必要はあったのではなかろうか。また、建築工事業者の選定にあたっては、慎重を期すことも必要であろう。

地中障害物について、売主の不法行為責任が認められた事例（東京地判平30.3.29 RETIO 114-102）や瑕疵担保責任が認められた事例（東京地判平25.11.21 RETIO102-112）がある一方、残置された基礎杭についてその存在が説明されており瑕疵にはあたらないとされた事例（東京地判平22.8.30 RETIO86-166）もあるので併せて参考にされたい。

（調査研究部主任研究員）