

最近の裁判例から (4) – 建売住宅の敷地における瑕疵 –**購入目的に支障がないとして、買主が求めた建売住宅の敷地の瑕疵に基づく損害賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 令 2・7・22 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

建売住宅の買主が、敷地から多量のコンクリート片等が発見されたことから、敷地には隠れた瑕疵があるとして瑕疵担保責任、または、不法行為責任に基づき、建売業者に対し、損害の支払いを求めた事案において、建物の敷地として利用することが可能であり、また、敷地を植栽等としてそのまま利用することは予定されていなかったことから、売買の目的を達することができないとはいえないため、瑕疵とは認められないとして棄却された事例(東京地裁 令和 2 年 7 月 22 日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成29年12月、買主X(原告)は建売業者Y(被告)から、建売住宅を2075万円(税込)で買い受けた。

売買契約の特約事項として「土地に関して建物を支えることに適していることを確認していますが、植栽・農園等には適さない場合があります。また、土中には自然石を含んでおり、土の入れ替え等が必要な場合は買主の負担となります。」との定めがあった。なお、土地の地目はもともと山林であったが、平成27年7月、宅地に変更された。

買主は、建売住宅を自宅として使用している中で、土地の庭部分からコンクリート片が検出されることに疑念を抱き、平成30年12月に調査を行い、任意の3カ所を深さ45cm～60cm掘削したところ、コンクリート片、陶器片、瓦礫等が発見されたことから、Xは、

Yの瑕疵担保責任、または、不法行為責任に基づき、Yに687万円余(購入価格と、Xが廃棄物除去費用を前提として算定した市場価格の差額と弁護士費用の合計)を求めた。

Yは、①Xの行った調査は、Yの立会なしに実施され、信用性が乏しい上、調査に使用されたふるいは、1.5cm四方の極めて細かいメッシュのもので、自然石も漉し取られてしまっている。Xの調査でも、人工物はごく少量で、宅地としての利用に全く影響はない。

②特約として、本件土地の土中に自然石が含まれることは盛り込まれており、また、特約上、庭部分の利用方法について、植栽、農園等には適さない場合があるという一定の制限が課せられていることは当然の前提となっており、土の入れ替えが必要な場合にはXの負担となることも明記されており、瑕疵に該当しないとして、Xの請求を拒否した。

Yの拒否を受け、Xは提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全て棄却した。

(1) (隠れた瑕疵の有無)

本件土地は宅地としての利用を目的として売買されたものであるが、本件建物が現に建築されており、また、本件建物の敷地として使用することに支障があるとの主張もないことからすると、建物敷地としての利用に支障があるとは認められない。

特約には、本件土地は植栽・農園等に適さ

ない場合があるとされ、また、土の入れ替えが必要な場合には、買主の負担とされていることから、本件土地は、売買契約当時の状況のまま植栽や農園等に利用されることは予定されていなかったといえる。

売買の対象物である土地の地中に廃棄物があったとしても、売買の目的に従って利用することができるのであれば、当該土地に瑕疵があるとはいえないと解されるころ、本件土地は建物の敷地として利用することが可能であり、また、植栽や農園等としてそのまま利用することは予定されていなかったことからすれば、コンクリート片などの廃棄物があったとしても、宅地として利用ができないものとは認められない。

特約上、自然石の存在についてのみ指摘があり、廃棄物の存在については指摘がないが、もともと植栽や農園等としてそのまま利用することが予定されていない土地であった以上、廃棄物の存在によって、売買の目的を達することができないとはいえない。

したがって、本件土地に廃棄物が埋没していたことが瑕疵に該当するとは認められない。

(2) (Yの注意義務違反の有無)

土地の売買において、土地が使用されていた状況等から、危険物等の存在が疑われるなど土地の利用に支障があることが想定される事情がある場合は別として、一般的に地中の埋設物の調査義務があるとは認められない。

本件土地はもともと山林であり、平成27年ころに、周辺の土地とともに宅地造成された土地であると推認され、そのような来歴の土地について、土中に埋設物が存在することを想定すべきであるとはいえない。

本件建物は、木造2階建の一般住宅であり、基礎は直接基礎であると認められ、建築に当たって本件土地の掘削の必要はほとんどなか

ったものと推認されることから、Yが、本件建物の建築にあたり、本件土地を掘削して廃棄物が埋まっていることを知っていたとも認められない。

そうすると、Yにおいて、本件売買にあたり、本件土地に廃棄物等が埋められていないかを調査すべき義務があるということはず、また、本件土地の土中に廃棄物が存在することを知っていたとも認められないから、Yに廃棄物の撤去義務や廃棄物の告知義務があったとは認められない。

以上によれば、Xの請求は理由がない。

3 まとめ

地中埋設物の存在が土地の瑕疵にあたりとされた裁判例としては、土地売買で、①自宅の建築には、地盤改良工事が必要となった事例（東京地判 平30・3・29 RETIO114-102）、②マンション建築のための杭打ち込みには既存杭の除去が必要であった事例（東京地判 平25・11・21 RETIO102-112）③地中に深さ6.6mの井戸孔の存在が判明し宅地としての利用には地盤改良工事が必要であった事例（東京地判 平21・2・6 RETIO76-68）等がある。

一方、本事例では、土地の瑕疵が認められなかった点は前記裁判例と異なるが、瑕疵の有無の判断について、買主が売買の目的に沿って利用できるか否か、契約の内容に適合しているかという点で判断されていることでは同じである。本件同様、瑕疵に該当しないとされた事例として、建売住宅売買におけるブロックフェンスの地中基礎の存在について瑕疵が否定された事例（東京地判 平22・4・8 RETIO83-138）もあるので参考とされたい。

（調査研究部調査役）