

最近の裁判例から (5)－更地渡し取引－**建物工作物等を解体撤去する旨の特約は、新たな建物等の建設に支障が生じない程度に解体撤去をする債務を負担するものと解された事例**

(東京地判 令 2・11・26 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

土地上の建物・工作物等を売主が撤去して土地を引き渡す売買において、買主が、引き渡された土地に塀の基礎、ガラ等の残置があり、植栽のため土の入換えが必要であったとして、慰謝料を含め144万円余を売主に請求したが、契約の特約に反して残置された塀の基礎及びガラの撤去費用等29万円余のみが認められ、他は棄却された事例（東京地裁 令和2年11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8月、住宅建築を目的とする買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・個人）との間で、本件土地について、下記本件特約を付した売買契約（代金2980万円、手付金100万円）を締結した。なお、本件土地には、建物のほか、北側及び東側の境界に塀が設置され、南側隣地との境界先には、南側隣地Aの塀が設置されていた。

（本件特約）

・Yは、本件土地の所有権移転登記の時期までに、旧建物、工作物及び立木等の一切を解体・撤去し、旧建物の滅失登記を完了しなければならない。

同年10月31日の決済日を迎えたところ、Yは旧建物の解体はしたが、北側塀、東側塀の解体撤去は行っていなかったことから、YがXに、本物件上に存する建物、工作物、立木等の解体、撤去と整地について、Yの責任と負担において同年11月4日までに終わらせる旨の確約書を交付することにより、XとYは

決済を行った。

しかし、Yが解体撤去を依頼した工事業者Bは、同年12月7日までに、北側塀は撤去したが、東側塀は、基礎部分のうち隣家の排水設備に接する部分（東側残置基礎部分）について、排水管を破損する恐れがあるとして撤去をしなかった。

Xは、住宅建築中に、A所有の南側ブロック塀の基礎部分が、深さ20cmの地中で本件土地側に越境していることが判明したことから、Aと交渉を行い、「南側塀及び基礎を撤去して、新たに境界線上に塀を設置すること。南側塀及び基礎の解体費用は、75%をAが、25%をXが負担すること。」で合意した。

平成29年3月、Xは住宅の建築業者に、Yに拒絶された東側残置基礎部分の撤去、A所有の南側塀及び基礎部分の撤去、ガラ等の撤去、庭部分の土の入替え、整地等を依頼し、89万円余を支払った。

XはYに対し、これらの費用はYの債務不履行により発生したとして、当該費用に慰謝料55万円を加えた計144万円を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、東側残置基礎部分の撤去に関するもののみを認容した。

(1) 本件特約の趣旨について

本件特約の目的は、Xが本件土地上に新たな建物や工作物を自由に建築できる状態にすることにあり、Yは、本件土地上への新たな

建物や工作物の建設に支障が生じない程度に、旧建物、工作物及び立木等を解体し、これらの解体によって生じたガラを撤去する債務を負担していたものと解するのが、当事者の合理的意思に沿うものといえる。

(2) 東側残置基礎部分について

境界付近に設置された塀の基礎部分の一部が地中に残っていれば、新たな塀を設置する際に支障が生じることは明らかであり、Yは、東側塀を基礎部分を含めて全て解体撤去する債務を負っていたというべきである。

Yは、当該部分の撤去は、隣地の排水設備を毀損するおそれがあり技術的に不可能などと主張するが、X依頼の工事業者はこれを行っていることからYの主張は採用できない。

(3) 南側基礎部分について

X及びYは、本件売買契約締結時において、南側基礎部分が存在することを認識していなかったこと、南側基礎部分は、南側塀の基礎部分と密着、一体化している状態だったこと、などから、本件売買契約締結に当たり、南側基礎部分をYの費用負担で解体撤去することを予定していたと認められず、Yの債務に含まれないものと認めるのが、X及びYの合理的意思に沿うものというべきである。

(4) 整地・土の入替え費用について

Yが整地としてどの程度の作業を行う必要があったのか判然としないところであるが、旧建物の基礎部分解体等によって本件土地上に生じた凹凸を均す作業をすることは、上記債務に当然に含まれるものと考えられる。

これに対し、Xが植栽をするための庭部分の土の入替えは、本件土地上への新たな建物や工作物の建設に支障がない状態とすることを超えて、Xの希望に合わせて、本件土地に改良を加えるものであるから、Yがこれを実施する債務を負うとは認められない。

(4) ガラの撤去について

Xが提出の各写真によっても、請求する工事費用の費目をみても、建物の新築に当たり支障を生じさせ、撤去費用を別途要するようなガラが放置されていたとは認められない。

(5) 慰謝料について

本件は、債務不履行に基づく損害賠償請求の事案であるところ、慰謝料請求を認めるべき特段の事情があるとは認められない。

(6) 判断

以上により、東側残置基礎部分の撤去とそれにより生じたガラの処分費用29万円余についてXの請求を認容し、それ以外は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件買主の請求に対し、東側塀の残置基礎部分に関する撤去費用29万円余のみを認めた本件裁判所の判断は、買主の建物建築に影響のある残置物を瑕疵と認めた事例（東京地判平25・11・21 RETIO102-112）、買主の敷地利用に妨げのない地中埋設物につき瑕疵を否定した事例（東京地判平22・4・8 RETIO83-138）等が見られることからすれば、そのように判断されるだろうと思われるものであり、すると、買主・売主が、それぞれ行き過ぎた主張を行わず、話し合いによる解決を目指していたならば、弁護士費用や裁判費用をかけずとも決着できたのではないかとと思われる事案である。

更地渡しとする契約において、後日、売主が行う工事範囲について、売主・買主の見解が異なっていたとするトラブルはよく見られるところであり、契約書作成においては、単に「更地渡し」と記載をするだけでなく、売主が行う工事範囲について、具体的に契約書に記載し明確にしておくことが、トラブル回避の観点から重要になるとと思われる。

（調査研究部上席主任研究員）