

最近の判例から

(6) - 土地の瑕疵担保責任 -

基礎杭の残置、埋戻し部分の地盤支持力の瑕疵を否定し、代理業者の説明義務違反も否定した事例

(東京地判 平22・8・30 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

地中に放置された基礎は説明と異なる、埋戻し部分は転圧が十分でなく軟弱地盤であるなどとして、売主に瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求するとともに、代理業者に説明義務違反に基づく損害賠償の請求を求めた事案において、基礎杭の残置は明らかにされており、埋戻し部分の支持力にも問題ないとして瑕疵の存在を否定し、代理業者の説明義務違反も否定した事例（東京地裁 平成22年8月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成18年9月、買主X（法人）は売主Y1（法人：宅建業者）の代理人である宅建業者Y2を介し、宅地8万3400㎡余を売買代金7億6000万円で購入する契約を締結した（以下「本契約」という）。

Y2の交付した重要事項説明書には次のような記載がある。

- ① 本物件は、現況のまま引き渡すものとします。
- ② 本物件塀等構築物等については、経年に伴う破損、劣化があり、通常の品質・性能を有しておりません。点検、修繕、改修、撤去等及び地盤調査、改良工事、地中障害物の撤去等は買主の負担となりますので、予めご承知ください。
- ③ 本物件上の建物は売主により解体されていますが、基礎杭が残置されていま

す。種類・本数等については別紙「全体杭配置図」等を参照ください。また、その残存構築物等については、「敷地内雨水排水計画図・残存構築物配置図」を参照ください。

平成18年12月、Y1はXに対し、本件土地を引き渡した。

Xは、基礎杭は「深い所で折ってある」と説明を受けたが、①地表30cm程度のところまで放置されている②地下ピット撤去後、ブルドーザーで土を万遍なく埋め立てた程度で、十分な転圧を行っていないため、地下8mまでN値が10に満たない軟弱になった③解体後の鉄筋やコンクリートのガラ等の産業廃棄物を本件土地から搬出せず、大半を埋め戻して放置したとして、Y1に対し、瑕疵担保責任に基づき損害賠償請求するとともに、Y2は解体工事内容について調査すべき立場にありながらその内容に関する説明義務を怠り、①、②の瑕疵を説明せず、①の瑕疵に関し「深い所で折ってある」など虚偽の説明をしたと主張して提訴した。Y1は③についての瑕疵を認めて、鉄筋やコンクリートガラ等の撤去工事を行ったが、その他については瑕疵を否定して争った。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、売主の瑕疵責任及び媒介業者の説明義務違反を否定した。

(1) ① (基礎杭) の瑕疵について

Y2の担当者Eは現地説明においてXの不動産事業担当顧問Fに対し、本件土地に杭が残してあることを説明したところ、Fから杭の位置がわかる図面を要求され、Fに対し、全体杭配置図をファクシミリで送信したこと、Xに交付された重要事項説明書には、基礎杭が残置されており、その種類、本数等については全体杭配置図を参照されたい旨の記載がある。そうすると、本契約の締結は、本件土地に基礎杭が残置されていることが明らかにされた上で入札を通じて行われたのだから、本件土地に基礎杭が残置されていること自体は、隠れた瑕疵にあたるということとはできない。この点について、Xは、基礎杭は深い所で折ってあると説明を受けたと主張するが、Xにとって杭の深さがそれほど重要であれば、その具体的な深さを確認して然るべきであるのにこれを行うことなく、入札に応じ契約している。基礎杭が深い所で折ってあると説明を受けたことを認めるに足りる証拠はない。

(2) ② (地盤の軟弱化) の瑕疵について

Xの入札にあたっての申込書には利用計画として「住居、商業地等市街化の形成」等が記載されているものの、これはX側の本件土地購入後の予定にすぎず、本件契約が一定以上のN値を当然に予定していたことを認めるに足りる証拠はない。また、証拠によれば、有限会社AコンサルタントのIは、地下ピットの掘削埋戻し部分の地盤の許容応力度は42.3 k N/m²であり、建築物の基礎底面作用荷重として想定した35 k N/m²に対して支持力面からは満足する結果が得られる。埋戻し箇所での発生沈下は未施工箇所に比べ低減しており、埋戻し自体の問題を挙げるのではなく、未施工部分と埋戻し部分の沈下発生の度合いが異なるため、新築された建物に悪影響

を与えるような不同沈下が発生する可能性があるという意見を表明していることが認められる。そうすると、本件土地の地下ピット埋戻し部分には、地表面下10mまでの地盤にN値が10以下の層があるものの、同部分の支持力には問題がないというべきである。本件土地の地下ピットの埋戻し部分に瑕疵があるということとはできない。

(3) 代理業者の説明義務違反について

①及び②の瑕疵に関しては、前記のとおり隠れた瑕疵があるということとはできないから、説明義務違反をいうXの主張は前提を欠く。③の瑕疵に関しては、全証拠によっても、Y2がこれを認識していたことを認めるに足りず、Y2にこれを調査して説明すべき義務があることを具体的に根拠付ける事実に関する主張、立証もない。したがって、Y2の説明義務違反をいうXの主張は採用することができない。

(4) 瑕疵による損害金について

廃棄物撤去工事による工事期間遅延、短縮に伴う諸費用として179万円余のみを瑕疵による損害として認めた。

3 まとめ

本件のように、瑕疵があることを告知（本件では基礎杭の残置）していても、想定していた状況と違うとして瑕疵責任を追及されることは少なくない。代理・媒介業者が「知りえた瑕疵」を重要事項説明において説明するときは、事実のみを正確に説明することが重要である。推測を交えた説明と事実が異なった場合、不実告知として説明義務違反を問われることになりかねないので注意する。

(調査研究部上席主任研究員)