

最近の判例から

(8) - 土地の瑕疵担保責任 -

地中のコンクリート製構造物の埋設状況から判断すると瑕疵にはあたらないし、埋設物の存在を調査探知すべき義務もないとした事例

(東京地判 平22・4・8 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

宅建業者から購入した建売住宅の地中にコンクリート製の構造物が埋設されているとして、買主が売主に対し、主位的には瑕疵担保責任に基づき、予備的に説明義務違反に基づき損害賠償請求した事案について、構造物の埋設により居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられているとはいえず、増改築や建替えの必要性は、直ちに現実化することのない不確定なものであるから、瑕疵にもあたらないとし、売主が積極的に調査探知すべき義務を負っていたともいえないとして、買主の請求を全部棄却した事例（東京地裁 平成22年4月8日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、建売住宅4区画の購入者（A区画：X1、B区画：X2、C区画：X3とX4、D区画：X5とX6）が、売主の宅建業者Yに対し、買った土地の地中にコンクリート製の構造物が埋設されていたとして、主位的にYの瑕疵担保責任に基づき、予備的に説明義務違反の債務不履行責任に基づき、X1らに生じた損害の賠償と遅延損害金の支払いを求めて提訴がなされた事案である。

本件各契約当時、AないしD区画の各土地の地中には、西側隣接地との境界に沿って南北に連なるコンクリート製の構造物が埋設されていた。本件構造物の形状は、A区画においては、地下約40cmから約65cmまで西側隣地

との境界から幅約25cmの部分、地下約65cmから約90cmまで幅約55cmの部分、その下に捨てコンクリート及び碎石層があり、B区画においては、地下約35cmから約60cmまで幅約25cmの部分、地下約60cmから約85cmまで幅約55cmの部分、その下に捨てコンクリート及び碎石層があり、C区画においては、地下約15cmから約30cmまで幅約32cmの部分、その下に幅約69cmの捨てコンクリート及び碎石層があり、D区画においては、地下約10cmから約25cmまで幅約32cmの部分、その下に幅約57cmの捨てコンクリート及び碎石層がある、というものであった。本件各契約の成立当時、本件構造物は、通常人の普通の注意では発見できないものであった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおりX1らの請求はいずれも理由がないとしてこれを棄却した。

(1) 本件構造物は、西側隣地との境界に接して内側に存在する幅約12cmのブロックフェンスの基礎である。同基礎が各区画の地下に浅いところで約10cm以深、深いところで65cm以深に位置している。また、同ブロックフェンスの東端から各区画に建築された建物の西側壁芯までの距離は、A、B、D区画が約48cm、C区画が約58.8cmである。そして、各建物とブロックフェンスが近接する部分には、エアコン室外機、ガス給湯器、雨樋（縦樋）及びガスメーターが設置されていること等が

認められる。以上によれば、本件各土地のうち本件構造物が埋設されているのは、西側境界沿いのわずかな幅の部分にすぎず、その大部分がブロックフェンスと建物との間の狭い隙間であることからすると、そうではない部分があり、植物の栽培等に影響があり得ることを踏まえても、居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられることはないといえる。また、建物の増改築や建替えの必要性は、新築建物を目的とする本件各契約においては直ちに現実化することのない不確定なものであるから、これらの際に本件構造物が支障となり得ることを過大視するのは相当でない。このほか、本件構造物が土壌や建物の安全性に悪影響を及ぼすことを認めるに足りる証拠はない。したがって、本件各契約の目的物たる土地に本件構造物が埋設されていたことをもって、当事者が通常予定している品質、性能を欠くものということはず、これによる資産価値の下落があり得るとしても、瑕疵には当たらない。

(2) Yは、宅建業者として専門的な知識や経験を有することが期待される立場にあるから、本件各契約の締結に際して、顧客であるX1らに対し、仮に目的物たる土地の地中に埋設物があり、これらがX1らの契約締結の意思決定に重大な影響を及ぼすものであることを知っていたのであれば、その事実を告知すべき信義則上の義務を負っていたといえるが、そのような埋設物の存在を知らない場合にまで積極的に調査、探知すべき義務を負うものではないと解するのが相当である。これを本件についてみると、証拠及び弁論の全趣旨によれば、Yは、本件各契約の成立前後に、他の複数の専門業者に対し、本件各土地の造成工事、地盤調査及び杭打ち工事、ブロックフェンスの設置工事並びに建物の建築工事を依頼して行わせており、これらの専門業者は、

本件構造物が埋設されているのを知っていたことが認められるが、本件構造物が本件土地の瑕疵に当たらないことからすると、専門業者が本件構造物の存在をYに報告するとは限らないから、上記認定の事実によってはYが本件構造物が埋設されていることを知っていた事実を推認するに足りず、他に同事実を認めるに足りる証拠はない。したがって、Yは、X1らに対し、本件土地に本件構造物が埋設されていることを告知すべき義務を負わず、Yに債務不履行はない。

3 まとめ

本判決は、地中の構造物が、敷地境界に沿って位置しており、その埋設状況からして居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられることはないとしている。また、新築建物を目的とする契約において、建物の増改築や建替えの必要性は、直ちに現実化することのない不確定なものであるから、これらの際に本件構造物が支障となり得ることを過大視するのは相当でないとも判示しており、実務上買主の損害額の判断に際し参考となるであろう。

地中障害物に関する近年の判例としては、購入した土地について調査をしたところ、地中に建築廃材等大量の廃棄物が埋設されていることが判明したため、売主に対し土地の瑕疵として瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求し、容認された事例（東京地判平成19年7月23日 RETIO 71号）や、宅地売買においてガソリンスタンドの埋設基礎等が隠れた瑕疵とされた事例（札幌地判平成17年4月22日 RETIO 65号）などがあり、併せて参考としていただきたい。