

最近の判例から (3)－土地の瑕疵－

地下0.5mからの湧水が土地の隠れたる瑕疵と認められ、損害賠償が認容された事例

(名古屋地判 平25・4・26 判時2205-74) 齊藤 智昭

不動産業者から土地を購入した買主が、当該土地の地下0.5mの位置で地下水が湧出していることが、土地の瑕疵にあたるとして、売主不動産業者に損害賠償を求めた事案において、本件湧水により、基礎工事の工法が制限される上、透水管の設置を要する等、本件土地は通常備えるべき性能を有しているとは言えないとして、本件湧水を隠れたる瑕疵と認定し、買主の請求の一部を認容した事例(名古屋地裁 平成25年4月26日判決 一部認容 控訴後和解 判例時報No.2205号74頁)

1 事案の概要

売主Y(被告 不動産業者)は、平成19年10月、当時の所有者から本件土地を建物付で購入した後、土地上の建物を解体のうえ、平成20年7月11日に本件買主X(原告 個人)にこれを売却、同年9月にこれを引き渡した。本件土地はXが孫に動物病院を開設させる目的で購入したものであったが、建築までの間にb社に資材置場として一時賃貸したところ、土地から地下水が吹き出し、同社の重機が沈み込む事故が発生した。これを踏まえ、Xは地盤調査として敷地中央部分でボーリングを行ったところ、地下0.5mの部分で地下水の湧出が発見され、その対策として杭工事や透水管設置工事等が必要となった。

Xは必要な工事を実施のうえ、建物を新築し平成23年1月頃に動物病院を開業した。

Xは、本件土地が丘陵地帯に所在しており、地下水が地下0.5mで湧出するとは社会通念

上想定できず、また、建物建築にあたり湧水対策費の支出や湿気等が建物耐久性に悪影響を及ぼすと想定されることから、本件湧水を本件土地の隠れたる瑕疵と主張し、Yに対し損害賠償を請求した。これに対しYは、隣地での掘削結果や過去本件土地上に存在した居宅で平穩に人が生活していたこと、契約前に調査が可能であったこと等を挙げて、本件が地下水湧出ではない、または湧出であっても隠れたる瑕疵にあたらぬと主張した。

なお、売買契約締結時の重要事項説明書では地盤調査結果によっては地盤補強工事が必要となる旨の記載はあったが、地下水に関する記載はなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を一部認容した。

一 本件土地に隠れたる瑕疵が存するか否かについて

(1) 本件土地の状況について

(本件土地中央付近でのボーリング調査の結果、地下0.5m付近で地下水が確認されたこと、重機陥没時の状況、現在もほぼ常時透水管から水が流出していること、透水管設置後も土地上に水が浸み出す現象が見られたことを踏まえ)、本件土地の地下約0.5mの位置に地下水脈があり、本件土地において地下水が湧出していることが認められる。

(2) 本件土地の瑕疵の有無について

(地下0.5mで地下水の湧出が認められるこ

と、これにより建物基礎の工法が限定されること、一般的な地盤改良方法がとれず鋼管杭による杭事業工事が必要となること、透水管の設置が必要なこと、市内の平均地下水位や証人の建築士の経験に照らし、地下0.5mでの湧水は特異であり、同証人も丘陵地帯で透水管を使用した経験がないこと等を踏まえ)

本件土地は、周囲に川や田等がなく、地下水位が浅いことが想定されていない土地であるにもかかわらず、地下約0.5mの位置に地下水脈があるという特異な土地であるといえる。そして、その結果、前記説示のとおり、宅地として本件土地を利用するためには透水管の設置等が必要となる場所、透水管の設置等が必要な宅地は多くないことに照らせば、本件土地には透水管の設置等が必要な瑕疵(以下「本件瑕疵」という。)があるといふべきである。

(3) 隠れたる瑕疵か否かについて

本件土地の地下水位等は地盤調査をしなければわからないところ、本件土地は外観上明らかに地盤調査を必要とする土地であるということとはできないし、本件売買契約の契約書及び重要事項説明書には、地盤調査の結果によって地盤補強工事が必要となることが記載されているのみであって、同工事を超える措置が必要な場合を予測させる記載は存しない上、本件売買契約締結前に地盤調査の必要性がYから示唆されたわけでもないことからすれば、本件売買契約締結前に地盤調査をしなかったからといって、Xに何ら過失はなく、Xが本件瑕疵を知り得たということとはできないから、本件瑕疵は隠れたる瑕疵に当たる。

二 損害額(争点(2))について

本件判決では、本件瑕疵による損害として、杭事業工事等による工事費用の増加分、透水管設置費用(一部減額)及び将来発生する透水管洗浄費用(現在価値)、弁護士費用(一部)

に相当する請求は認めしたが、本件瑕疵による土地の減価(対策工事により処置済)、ボーリング調査費(瑕疵の有無にかかわらず実施)、開業の遅れに対する営業補償(瑕疵が原因といえず)や透水管洗浄時の休業補償(証明なし)、精神的慰謝料(財産上の損害賠償で慰謝済)については認めなかった。

3 まとめ

本件は、地下水の湧出が土地の瑕疵として認められた事案である。

地下水の湧出自体は、一定のエリア(河川や池等水系近くの低位地、造成前に田や沼だった土地等)においては、特に珍しい事象ではなく、当該エリアで通常想定される程度の湧出であれば、瑕疵とは認められなかったと思われる。本件では、地下水湧出が想定されない丘陵地帯の非常に浅い位置で地下水が湧出した結果、建物建築に大きな支障が生じたことから、隠れたる瑕疵に基づく損害賠償が認容されたものと考えらるべきであろう。

地下水脈は、事前調査を行ったとしても、その存否や湧出の程度を確定させる事は難しいが、上記のような一定のエリアにおいてはその発生を十分想定すべき事象である。

仲介を行うにあたっては、水系等との距離や当該土地の過去の利用方法、周辺で行った地質調査資料やヒアリング等から地下水湧出の可能性が疑われる場合には、売主、買主それぞれに対し適切なアドバイスを行う事を心掛けて頂きたい。

(調査研究部調査役)