

最近の判例から (5)－擁壁越境の瑕疵担保責任－

軽微な越境における擁壁の撤去・築造は過剰な対応であるとし買主業者の請求が棄却された事例

(東京地判 平27・1・15 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

買主である宅建業者が、土地購入の決済後に隣地への擁壁越境が判明し、その解消を隣地所有者から要望され、擁壁の撤去・築造工事の費用負担は、隠れたる瑕疵により生じたものとし、その費用の請求を求めた事案において、売主である宅建業者に対して越境は、隠れたる瑕疵にあたり認められたものの、擁壁の撤去・築造は過剰な対応であるとして買主の請求は棄却された事例（東京地裁 平成27年1月15日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年2月18日、Y（売主・宅建業者）は前所有者から、土地（以下「本件土地」という。）及び私道持分の一部を代金5000万円で購入する旨の売買契約を締結した。本件土地は高台に存し、敷地内には昭和56年頃に築造された北側隣接地へ約2.5m下がった擁壁が設置されていた（以下、この擁壁を「本件擁壁」という）。

同年12月27日、Yは、X（買主・宅建業者）との間で、本件土地及び私道持分の一部について、代金5600万円で売却する旨の売買契約を締結した（以下「本件売買契約」という）。本件売買契約の特約第3条では、「買主は、本物件について東南側隣接地からの門扉の越境があることを確認し、現状のまま引渡しを受けるものとします」と定められていた。

平成25年2月15日、Yは、本件土地をXに引き渡した。

同年3月18日から21日までの間、Xは、株式会社Aに依頼して、本件土地の地盤改良工事を行った。

X側（同年4月4日、同月23日、同年9月11日）とY側（同年5月29日）で実施された測量により本件擁壁の下部が北側隣地の境界との中央付近で最大2cm程度の越境が確認された（以下「本件越境部分」という）。

同年6月12日、その測量結果に伴い北側隣地の所有者は、本件擁壁の越境を解消するため、擁壁のやり替えを要望し、その費用は、所有者であるXの責任と負担でお願いする旨の要望書をXは受け取った。

同年8月26日から9月20日までの間にXは、株式会社Aに依頼して、本件擁壁の解体工事を行い、その後、新たな擁壁を築造した。

土地の買主であるXが、土地の北側にあった擁壁の下部が隣地に越境しており、越境を解消するために実施した擁壁の撤去・築造工事の費用負担が、隠れたる瑕疵により生じたものとし、Yに対し、債務不履行責任又はYの瑕疵担保責任に基づき、金1333万円余の賠償金（擁壁の撤去・築造工事の費用等）の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

1. 本件擁壁の越境の有無について

Yは、本件土地を購入した際、本件擁壁が北側隣地へ越境していたことは否認し、越境

が生じたのは、本件土地の引渡し後に行われたXの地盤改良工事によるものである旨主張したものの、Y側で実施した測量によって越境の可能性を示す結果が出ていること、Xの地盤改良工事は、土木工学上の知見を踏まえた裏付け証拠として存しないことにより、本件売買契約の締結時には、本件擁壁の越境が存在していたものと認められる。

2. 債務不履行の有無について

本売買契約は、現状有姿売買であり、契約書の特約第3条については、本件売買契約の締結時にXとYが相互に明確に認識できた本件土地への門塀越境物について確認し、Yが本件土地を現状のまま引き渡せば足りることを定めた趣旨の条項と解するのが相当であるから、Yは、本件擁壁の越境につきXに対して債務不履行責任を負うものではない。

3. 隠れた瑕疵の有無について

土地の売買において、その目的物である土地の隣地に越境する物が存在しないことは、通常備えるべき性質であるといえるから、本件擁壁の越境は「瑕疵」に当たる。

そして、本件擁壁の越境の状況についてみると、本件越境部分のごくわずかな越境であったため、目視による確認で認識し得るものではなく、測量をしなければ発見できないものであったことからすれば、本件擁壁の越境は「隠れた瑕疵」に当たるというべきである。

4. 損害について

本件越境部分は、ごくわずかな越境にとどまり、北側隣地を使用する上で特に妨げにならず、また、本件擁壁は、本体に破損等は生じておらず、北側隣地に危険を及ぼすような状況にもなかつた。また、本件擁壁の撤去及び新たな擁壁の築造には、Yによる試算でも金700万円を超えるほどの多額の工事費用を要するものであった。

今回、北側隣地の所有者から越境の解消を

求められたにせよ、Xが本件擁壁を撤去して新たな擁壁を築造したことは明らかに過剰な対応であり、専ら転売のためにしたものといわざるを得ないから、そのために要する工事費用については損害であるとは評価できないか、損害といえるにしても、本件土地に隠れた瑕疵があったこととの間に相当因果関係があるとは認められない。Xが損害として主張する諸費用は、信頼利益には当たらないというべきであり、Yの瑕疵担保責任に基づくXの損害賠償請求は否定するのが相当である。

3 まとめ

本件は、軽微な越境と判断された擁壁の撤去・築造は、過剰な対応であり、専ら転売のための工事とされ、買主宅建業者の請求が棄却された事例である。

しかし、そもそも本件の問題点としては、売主は、仲介業者を介して土地を購入しているものの、隣地越境が疑わしいまま安易に転売したところにも問題があったと思われる。

宅建業者である売主としては、不動産の売却をする際、土地を1つの商品と考え、事前にできる限り物件調査など行い、事前に是正できる部分は是正し、安心して取引できる商品として販売するのが望ましい。

なお、他に売主及び仲介業者が、契約書上、瑕疵担保責任の期間制限や免責特約を設けたにも係わらず、越境の事実を知っていたのに不告知であったとし、買主の損害賠償請求が認められた事例（東京地判 平25・1・31 RETIO 91-66）も併せて参考とされたい。

（調査研究部調査役）