

最近の裁判例から (4) - 所有権界の瑕疵 -

境界紛争の生ずる蓋然性が具体的に認められないとして買主の瑕疵担保の請求が棄却された事例

(東京地判 平29・10・26 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

隣地との所有権界に疑義があるという瑕疵が存在すると主張して、買主が売主の相続人に対して瑕疵担保責任等に基づく損害賠償を請求した事案において、売買契約時に所有権界に関する紛争が生じていたとか、紛争の生ずる蓋然性が存した証拠がなく、瑕疵があったとはいえないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成29年10月26日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

に要する費用の負担等を拒絶した。

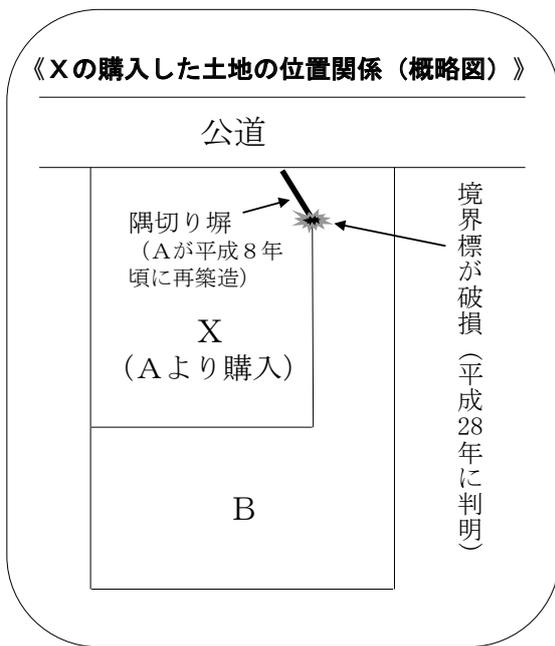
Xは、「本件売買当時、本件土地には隣地所有者との所有権界に疑義があるという隠れた瑕疵が存在しており、本件不動産は価格の30%の価値が減少した」として、Aの相続人であるYらに対して、瑕疵担保責任、債務不履行責任、不法行為責任に基づき、損害額2610万円のうち1740万円の支払を求める訴訟を提起した。

1 事案の概要

Xは、平成26年2月22日、Aから中古住宅を代金8700万円で購入した。なお、Aは同年12月に死亡した。

本物件については、平成3年当時、Aが隣地所有者Bとの間で境界（所有権界）を確認した後、平成8年頃にAが従来の隅切り塀を撤去し、改めて隅切り塀（本件塀）を築造していた。

平成28年、Xは、本件塀の下の境界標が破損していたことから、Bに確認したところ、Bは、「①本件塀はBの立ち会いのないまま、Aが無断で築造したものである、②本件塀の築造に際してAとの間で土地境界確認書等を交わしたことはない、③本件塀を撤去すると一応の境界又は所有権界が分からなくなるため撤去には反対である、④境界等についての措置はAが講ずるべきである、⑤現在の境界等が本来の境界等と異なればXとの間での訴訟も避けられない」旨を主張して、本件塀の撤去、破損が判明した境界標の復元、これら



2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(瑕疵担保責任の成否)

Xが主張する本件土地の瑕疵とは、本件隣地との所有権界に疑義があり、隣地所有者との間で紛争又は紛争が生ずる可能性が存するというものである。そうである以上、本件売買契約当時に、Aと隣地所有者との間で所有権界に関する紛争又は紛争の生ずる蓋然性が存したものと具体的に認められない限り、本件土地について、AひいてはYらの損害賠償責任を基礎付けるに足りる瑕疵があるとはいえないというべきである。

本件土地についてこれを見ると、本件売買契約当時、AとBとの間において、Bから所有権界に関して疑義を呈されるなどの紛争が現に生じていたことや、本件売買契約以前に生じた事情が原因となって将来紛争が生ずる蓋然性が存したことを具体的に認めるに足りる確な証拠はない。また、A及びBの間においては、長年にわたり、本件塀を境界等の指標とすることで所有権界をめぐる紛争が生ずることなく推移してきたものと認められることから、本件土地にXが主張する瑕疵があったものとはいえない。

(債務不履行の成否)

Xは、本件土地に所有権界に関する疑義という瑕疵が存することを前提に、Aについて引渡債務の不履行のほか、瑕疵やその原因となる事情に係る説明義務違反があった旨を主張する。しかし、本件土地にXの主張する瑕疵が認められないことは前記のとおりである以上、Aに引渡義務違反は認められないし、Xの主張するような説明義務を基礎付ける事情も存しないといわざるを得ない。

(不法行為の成否)

Xは、本件土地に所有権界に関する疑義という瑕疵が存することを前提に、Aが、本件売買契約に当たり、①瑕疵がないかのように装うなどして、Xに本件土地の所有権界について隣地所有者との争いのおそれがない旨誤信させて契約を締結させたこと、②瑕疵やその原因となる事情について説明をしなかったことが不法行為に当たる旨を主張する。

しかし、本件土地に原告の主張する瑕疵が認められないことは前記のとおりであるから、上記①の点は前提を欠いているし、また、上記②の点も、前記のとおり、原告の主張するような説明を行うべき根拠がないものといわざるを得ない。

(結論)

以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないことからこれを棄却する。

3 まとめ

なお、Xは東京高裁に控訴したが、一審と同様の判旨により棄却されている。

本判決では、境界標の破損により隣地との所有権界が確定しないという事実があったとしても、売買契約時点において、隣接地所有者から所有権界に関して疑義を呈されるなどの紛争が現に生じていたとか、本件売買契約以前に生じた事情が原因となって将来紛争が生ずる蓋然性が存した証拠がないこと等を理由として、瑕疵の存在を否定しており、所有権界に係る瑕疵の判断に関して一つの参考事例となる。

(調査研究部主任調整役)