

最近の裁判例から (4) – 地中埋設物 –

地中埋設物の存在について、売主は物件状況報告書で説明をしているとして、買主の瑕疵担保責任請求を棄却した事例

(東京地判 令 2・5・27 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

購入した土地にガラだけではなく、建物の地下部分、梁などが埋設されていたことが、隠れたる瑕疵に当たるなどとして、買主が売主に損害賠償を求めた事案において、売主は、契約時に物件状況報告書でそれらが埋められていることを説明しており、隠れたる瑕疵には当たらないなどとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和2年5月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年11月、買主X（原告、不動産業者）と、売主Y（被告、不動産業者）は、本件土地及び建物（本件不動産）について、代金4億5千万円、特約として、本件不動産に隠れたる瑕疵がある場合の売主の担保責任の上限金額を100万円とする売買契約を締結し、本件不動産の引渡しを行った。

本件売買に際し、YはXに対して交付した物件状況等報告書（本件報告書）において、敷地内残置物等につて、「旧建物基礎を発見している旨、過去に地下室のある建物が存在している、当該建物解体の際、その後駐車場にする目的であったことから、その解体ガラを地下室に入れて埋めた旨」の告知を行った。このとき、XからYに、どの程度のガラを埋めたかの質問は無かった。

平成28年8月30日、Xは本件不動産を、Aに対して、代金5億7千万円、特約として瑕疵担保責任はAの責任と負担において処理するとする売買契約を締結した。しかし、同年

9月1日、XはAより、本件土地の埋設物の撤去に1000万円かかるとして売買代金の減額請求を受け、Aとの売買価格を1000万円減額する合意を行った。

同年11月、XはYに対し、本件土地の地中から埋設物が確認されたとして、損害賠償を請求する旨の通知を行った。

令和元年6月、XはYに対し、

- ・本件各土地中にはガラだけでなく、建物の地下部分、梁及び基礎が埋設されていた。また、アスベストを含有するガラが含まれていたとの報告もある。
- ・建物の地下部分の基礎がどうなっているのか、梁が残っているのか、建物を解体した際にどの程度のガラをいれたのかについて、Yから説明は無く、本件報告書にも記載はない。
- ・Xは、Yの説明から埋設物について建物解体時に出たコンクリート片が若干埋まっている程度の認識だった。
- ・したがって、本件土地中に埋設されていた建物の梁及び基礎並びにガラは隠れたる瑕疵に当たる。

と主張し、Aとの売買における減額合意金額1000万円を損害として、その賠償請求を求め本件訴訟を提起した。

これに対してYは、

- ・本件売買の際に作成された本件報告書には、敷地内残存物等について、旧建物基礎を発見している旨、土地上には、過去には地下室のある建物が存在しており、解体後、駐

車場にする目的であったことから、建物解体時に、これらのガラを入れて埋めた旨、記録しており、また、建物の閉鎖登記簿謄本も添付していたから、Xが本件土地に埋められたものを知らなかったはずはなく、隠れた瑕疵はない。

と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 隠れた瑕疵について

地中埋設物の撤去作業時写真からは、Yが地中埋設物があると説明した部分以外の土地にコンクリート破片等が埋設されていたと認めることまではできない。また、Xは、本件土地上に、建物基礎及び建物解体時に生じたガラが埋められていることを認識していたことが認められ、基本的には、建物の梁及び基礎並びに、コンクリート破片等は隠れた瑕疵とはいえない。

Xは、コンクリート片が若干埋まっている程度の認識であったと主張するが、XはYに対し、どの程度のガラを埋めたか質問しなかったし、Yが埋設物を過少に説明した事実もうかがわれない。また、Xは、ガラについて、鉄の付いてるガラとは思わなかったと主張するが、XがYに対し、その旨確認したとか、Yが鉄の付いているガラが含まれていない旨説明したといった事情もうかがわれない。さらに、Xは、アスベストを含むガラも埋設されていたかのような証言もするが、これをうかがわせる客観的証拠はない。

したがって、Xの瑕疵担保責任に基づく請求には理由がない。

(2) 説明義務違反について

XとYは、本件売買の際、協議の上、物件状況報告書等を作成したこと、Yが本件土地

に、建物基礎及び建物解体時に生じたガラが埋められていることを認識していたことからすれば、YはXに対し、建物の梁及び基礎並びにコンクリート破片等が埋められていることについて説明していると評価でき、他方で、YがXに対しガラの量や種類について事実と異なる説明をした事情はうかがわれない。

よって、説明義務違反に基づく請求にも理由がない。

(3) 結論

以上より、Xの請求は、理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

地中埋設物については、引渡し後の工事等で発覚するケースが多く、埋設物の撤去費用も高額になることから、実際の取引においても問題となることが多いと思われる。

本件は、売主は、買主に対して、契約時に、取り壊し済みの建物閉鎖謄本を添付し、具体的な埋設物の内容を説明していることで、隠れた瑕疵にあたらないと認められており、実務にあたっての物件調査、説明等を行う際の参考にされたい。

(調査研究部調査役)