

最近の裁判例から (1)－地中埋設物－

地中埋設物の発見の際、買主がすみやかに立会う機会を与えなかったことから、瑕疵担保責任を負わないとする売主の主張が認められなかった事例

(東京地判 令2・9・25 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

土地の買主が、地中からコンクリートガラ等が発見されたとして、瑕疵担保責任に基づく撤去及び廃棄費用等の支払を求めたのに対し、売主は、買主が売買契約に定める立会の機会を売主に与えなかったからその請求は無効であるなどと主張した事案において、仲介業者は適切に売主に連絡をしており、売主の主張は認められないとして、買主による請求を認めた事例（東京地裁 令和2年9月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成31年2月13日、買主X（原告、個人）は、本件土地について、仲介業者Aを介し、売主Y（被告、個人）との間で売買契約を締結した。本件売買契約は、いわゆる更地渡しを前提とするものであり、同契約締結時、本件土地上のYの自宅等の建物は既に撤去され、更地の状態であった。

（売買契約の概要）

ア 売買代金 7000万円

イ 手付金 400万円

ウ 瑕疵の責任 Yは、Xに対し、本件土地の隠れたる瑕疵について責任を負う。なお、Xは、Yに対し、本件土地について、前記瑕疵を発見したとき、すみやかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立会う機会を与えなければならない。（13条1項）

平成31年2月22日、Xは、Yに対し、残代金6600万円を支払うとともに、Yから本件土

地の引渡しを受けた。

平成31年3月頃、Xは、Bに対し、本件土地の掘削作業等を依頼し、Bは同月20日頃、本件土地の掘削作業等を開始（着工）したところ、地中からコンクリートの欠片（ガラ）、樹木の根、塩化ビニル配管等（本件コンクリートガラ等）が発見された。

Xは、平成31年3月20日、Aに対し、本件土地の地中から埋設物が発見されたこと、撤去費用についてはYの負担となることなどを伝えた。同日、Aは、Yにその内容を伝えた。

Bは、令和元年5月8日より、本件土地全体を掘削して、本件コンクリートガラ等を掘り出し、同月13日には、その写真を撮影した。

Xは、令和元年5月17日、Aに対し、本件コンクリートガラ等の全容を報告するとともに、その撤去及び廃棄費用として350万円を要する旨の見積書の内容を説明した。

令和元年5月18日、Yは、Aと共に、本件土地を訪れ、同地上に積まれた、本件コンクリートガラ等を確認した。

しかし、その後Yが、本件コンクリートガラ等が本件土地の中から発見されたものかは知らない、Xは、平成31年3月20日頃本件コンクリートガラ等が発見したとする際及び令和元年5月8日から同月11日までの掘出作業の際に、速やかにYにこれを通知せず、Yに立ち会う機会を与えなかったのであるから、本件売買契約13条1項に違反した等として、撤去費用等の支払を拒んだことから、Xは、瑕疵担保責任に基づき、本件コンクリートガ

ラ等の撤去等の費用350万円等の支払を求め、本件を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 本件土地の中に本件コンクリートガラ等が存したか否かについて

本件コンクリートガラ等は、Bが外部からこれを持ち込んだ可能性が考えられるものの、Bがこのような行動を採った動機は考えにくく、合理性を欠くように思われる。

また、証拠等によれば、本件売買契約の締結前、本件土地上に、神社の鳥居の土台として使用されていた石塊が存したこと、令和元年5月18日に本件土地上に積まれた本件コンクリートガラ等の中に、当該石塊と同一ないし同種の物が含まれていたことが認められ、同神社の解体後の廃材等が地中に埋設されていたものがうかがわれ、少なくとも、外部から持ち込まれたものである可能性は極めて低い。

そのため、本件コンクリートガラ等は、本件土地の中に存したものと認められる。

(2) Yに対する速やかな通知の有無について

平成31年3月20日頃に本件土地の中から埋設物が発見されたことを受け、Xは、平成31年3月20日、仲介業者Aに対し、本件土地の地中から本件コンクリートガラ等の一部が発見されたことなどを伝え、Aは、同日、Yに電話をし、その旨を伝えていることが認定される。

これによれば、Xは、瑕疵（本件コンクリートガラ等）を発見したとき、速やかにYに通知して、立ち会う機会を与えたと認められるから、本件売買契約13条1項に違反したとはいえない。

これに対し、Yは、Xが本件コンクリート

ガラ等が発見したとする際及び本件掘出作業の際に、速やかにYにこれを通知しなかった旨を主張するが、Aは、Xは速やかに通知した旨の陳述をしていること、その内容は、Bの陳述内容と合致していることから、かかるAの陳述内容には、信用性が認められる。したがって、Yの主張を採用することはできない。

(3) Xの損害額について

Xは、瑕疵に当たる本件コンクリートガラ等により、その撤去等の費用として、350万円の損害を被ったものと認められる。

Yは、Xの主張額が高額に過ぎる旨を主張するが、B社作成の見積書の内容について、不要ないし過剰な作業や単価を指摘するといった個別具体的な反論を全くしておらず、採用できない。

3 まとめ

土地取引において、地中埋設物に起因するトラブルが散見される。

売主が既存建物を解体撤去後に引渡す場合には、解体業者に解体ガラ等を地中に残すことのないよう、請負わせることが望ましいと考えられる。

なお、本件のように、物件引渡し後についても宅建業者の業務執行状況が問われることもあることから、売買契約の仲介業務を担当した宅建業者としては、引渡し後の一定期間についても、当事者とのやりとりを書面で残したり、メール等の電磁的記録を保存しておいたり、状況によっては録音して、フォローしておくことも必要であると考えられる。

社内的には、しっかりと営業日誌等に記録しておくことを励行することも、後日の紛争解決に役立つと考えられる。

(元調査研究部調査役)