

最近の判例から

(3)

地中埋設管の存在と瑕疵担保責任

(東京地判 平九・一〇・一七 判例集未登載) 一木 卓馬

売主業者が土地の売買契約にあたり、水源開発公園の導水管の存在を秘して締結し、後日買主が同公園と地上権設定契約を締結したとき、同導水管の存在は隠れたる瑕疵であるが、損害の立証がないとし、また、他の土地からの下水管の存在は、瑕疵にあたらぬとして、買主の請求を棄却した事例(東京地裁 平成九年一〇月一七日判決 控訴 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主X₁は、昭和六二年六月、売主業者Yから、千葉県長生郡の別荘地のうち甲地(一一五九・五㎡)を、建物所有目的で、五、六一六万円で購入受けた。また、X₂は、同年七月、Yから、同じく乙地(一一三八㎡)を、五、六一六万円で購入受けた。

両土地には、水源開発公園の設置した房

総導水管が埋設されており、乙地には他の土地からの下水管が埋設されていたが、Yは、契約にあたり、重要事項説明等で、何らその説明をしなかった。

X₁、X₂ともに、建物を建築したが、平成七年になって、水源開発公園が地上権の設定を求め、X₁は、同年二月五三六万七、九〇〇円で、また、X₂は、同年五月八一万四、四四〇円で、地上権を設定し、支払いを受けた。しかし、Xらは、本件導水管又は下水管の存在による土地の評価の低下によって損害を被ったとして、Yに対し、瑕疵担保責任に基づき、X₁は一、四〇〇万円の、X₂は三五〇万円の支払いを求めた。

二 判決の要旨

(1) 本件土地は住宅の建築・所有の用に供される土地であるから、本件土地が通常有す

べき品質としては、本件土地上に建築・所有される住宅に精神的・心理的な安全・平穩が保たれていることが必要である。

(2) 導水管の存在は、本件土地上の住宅に居住することに対して不安感を与えるものであるから、本件土地には瑕疵があるが、下水管の存在は、土地の使用にあたって、何らかの不利益を被っているとは認められず、瑕疵があるとは認められない。

(3) Yは、Xらに対して、本件契約締結時導水管について一切説明していないから、導水管の存在は隠れたる瑕疵にあたり、本件土地は、導水管の存在と地上権の設定により、評価額が減少し、Xらに損害が発生した。

(4) しかし、導水管の存在は、Xらの土地購入目的を大きく害するものではなく、破損漏水の危険性は極めて小さく、導水管の存在による本件各土地の交換価値の下落がXらの主張するような金額になるとは認められず、損害の数额について立証がない。

(5) 従って、Xらの請求は、理由がないから、棄却する。

三 まとめ

本件は、契約時導水管の存在を知らなかつ

たが、後日公園の地上権を設定し、対価を取得しているものである。Yの担当者が一時補償するとの発言をし、後日これが取り消され、たために、紛争となった向きがある。しかし、更地で取得した後、導水管敷設の地上権を設定し、対価を取得した場合と、差はないであろう。本件判決の理由付けには疑問もあるが（例えば、導水管の存在は、心理的瑕疵か等）、結論は妥当と思われる。

最近の判例から

(4)

抵当権不法抹消後の不動産取得

(東京高判 平一〇・七・一六)

判時一六五六一八七)

小林 誠吾

一 事案の概要
 抵当権を不法に抹消された後、当該不動産の所有権を取得し、登記を移転しても、抵当権設定者とその外形を作出し、又は放置容認していた場合でなければ、民法九四条二項を類推適用する余地はないとされた事例（東京高裁平成一〇年七月一六日判決 確定 判例時報一六五六号八六頁、金融・商事判例一〇五五号四三頁）

X（金融業者）は、平成元年九月二八日、業者Aに、三、〇〇〇万円を貸し付け、抵当権設定登記をした。

しかし、Aは、支払期日に返済できず、Xに対し、借金返済のため銀行との間で融資の交渉をするのに、本件登記済証を示す必要があるとして、貸してくれるよう頼んだ。

Xは、従業員Bに登記済証、委任状等を預

け、Bは、病気がちのAに代わって行動していたC（Aの内妻）に対し、銀行と交渉する際に見せるためだけに同登記済証を使うことを約束させて、これを渡し、Xの委任状等は、Bの手に置いた。

しかし、XもBも知らないうちに、AがXの委任状を偽造して、登記済証を使用した、平成二年二月九日、Xの抵当権設定登記を抹消した。

Aは、同月二六日、本件土地を、Y₁に、四三一〇万円で売り渡し、三月一七日、登記を移転した。Y₁は、購入代金について、Y₂銀行から融資を受け、同月二〇日、Y₂の根抵当権設定登記（極度額七、〇〇〇万円）をした。

Xは、この事実を知り、Aを詐欺罪で告訴するとともに、Y₁に対し登記の回復を、また、Y₂に対し登記の回復の承諾を求めた。

第一審（宇都宮地判平成八年四月一六日判