

ているから、Xの主張には理由がない。  
(4) よって、Xは、Y<sub>1</sub>に対し、違約金の残額九〇〇万円を支払え。また、XのY<sub>2</sub>に対する、媒介報酬の返還請求を棄却する。

三 まとめ

本件は、ローン解約期限三日後の解約の申出が認められなかった事例である。しかし、

本件には、①本件期限はXの一カ月延長申入れ後の期限であり、②Xは解約しないと明言しており、③また、Xは業者代表者で、ローン特約は熟知しており、④Y<sub>1</sub>は他の申込みを断っている等の事情がある。従って、Xの主張は信義則に反すると考えられたのであろう。  
なお、本件は控訴されている。

最近の判例から

(8)

中高層マンション建築用地の売買と地中障害物

(東京地判 平一〇・一一・二六 判時一六八二一六〇) 小林 誠吾

中高層マンション建築用地として土地の売買契約が締結された場合において、マンション建築の支障となる地中障害物が存在したときは、隠れたる瑕疵があるとして、売主に対し、同障害物の撤去費用相当額の支払いを命じた事例(東京地裁 平成一〇年一月二六日判決 確定 判例時報一六八二号六〇頁)。

一 事案の概要

買主業者Xは、平成六年九月、媒介業者Aの媒介で、七階建分譲マンション建築目的で、売主Yらから、土地建物を七億四、五〇〇万円で購入受け、平成七年五月、建物解体工事及びマンション建設基礎工事をしたところ、多数のPC杭及び二重コンクリートの耐圧盤

等の地中障害物が発見され、その撤去に三、〇九〇万円を要した。

Xは、Yらに対し、損害賠償を求めた。

Yらは、低層建物の建築には支障にならな  
いと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

(1) YらはXの中高層マンション建築予定を知悉していたこと、

(2) また、Xは、本件契約に先立ちYの資料図面により基礎の位置等を確認した上で解体工事を進めたところ、同図面に記載のない多数のPC杭及び二重コンクリートの耐圧盤等の地中障害物が発見されたこと、

(3) 本件土地に中高層マンションを建築するには、本件地中障害物の撤去に三、〇〇〇万円以上かかること、

(4) これらの事実からすれば、本件地中障害物が存在する本件土地は、中高層マンション建築予定の土地として通常有すべき品質、性状を備えておらず、隠れたる瑕疵があるとして、

(5) Yらに対し、三、〇九〇万円の支払いを命じた。

### 三 まとめ

これまで、地中障害物については、瑕疵にあたるとした東京地判平四・一〇・二八(判時一四六七―一二四)、あたらないとした神戸地判昭五九・九・二〇(判タ五四―一八〇)、瑕疵担保責任免除特約の適用があるとした東京地判平七・二二・八(判時一五七八―八三三)、その予想外であるとした東京地判平九・五・二九(判タ九六一―二〇一)がある。

工場用地の売買においては、売主も、あらかじめ調査しておく等の留意が必要であろう。

(調査研究部研究員)

## 最近の判例から

(9)

# イエヒメアリと瑕疵担保責任

(神戸地判平一一・四・二三 判例集未登載)

中澤 恭

中古マンションの売買において、イエヒメアリの被害により日常生活に著しい支障を受け、その駆除が極めて困難であるとして、瑕疵担保責任による売買契約の解除を求めるとともに、引渡後二ヵ月以内に制限する特約について、瑕疵を発見したときから二ヵ月以内に限定する限度で有効であるとした事例。

(神戸地判 平成一一年四月二三日判決 控訴 判例集未登載)。

### 一 事実の概要

買主Xらは、平成八年六月三日、媒介業者Aの媒介で、売主Yらから、神戸市内の中古マンション(築一九九一年。七階部分、一三五・二七㎡)を、三、六〇〇万円で購入受け、改装工事を行って、同年九月四日入居した。

Xらは、同年一〇月、アリが台所で列を作っているのを発見し、その後食器棚に五〇〇

匹以上の巣を見つけたり、食器や衣服に付着したり、就寝中に刺される等、アリの被害に悩まされることになった。その後、Xらは、他の入居者から、アリの被害が一〇年以上続いている根絶し難いことを聞いたり、管理会社の担当者から、五年以上前からアリが生息し、特に七階に多く、完全な駆除はできないでいることも知った。

Xらは、平成九年一月、アリの分類同定検査を依頼したところ、イエヒメアリであることが判明し、同アリは、アリ類の中でも悪質な家屋害虫で、住宅内のコンクリートの割目や壁の隙間等に営巣し、建物の上層部に営巣する習性があり、完全に駆除することは極めて困難であることが判った。

Yらは、本件居室を昭和五四年八月購入し、翌五年六月にはアリを発見し、その後も発見している。本件契約の際、Yらは、アリの