

すことに同意したことで、直ちに建築確認申請の際の設計とは全く異なる建物が建築されることになるとは限らないと考えられ、工事監理者となった場合と同等の不法行為法上の責任を負うことになる確たる根拠はない、また、Y₂についてと同様、単に瑕疵により当該建物の価値が低いというのみでは不法行為は成立しない。

- (5) 従って、Xに対し、Y及びY₁は、連帯して三、九七四万円余を支払え。

三 まとめ

本件は、S市の通知により三階建住宅を購入した買主が疑問に思い、自宅を建築士により調査してもらった結果、建物に重大な瑕疵があることがわかり、契約目的が達成されないとして売主業者に契約解除及び代金返還と損害賠償を、売主業者の代表者、施工者、工事監理者には不法行為による損害賠償を求めた事案である。地方公共団体の監視により明らかになった建築物の瑕疵を理由として損害賠償請求が認められた事案として新聞報道されたものである。建売住宅に瑕疵があったとして、施工業者、工事監理者に対して責任を求めた判例は、既に本誌（RETIO）No.四二四六頁「建売住宅の瑕疵と売主業者等の

責任」（大阪地判平一〇・七・二九 金商一〇五二—四〇）でも紹介したが、これと異なり本件は、売主業者及びその代表者には責任を認容したが、施工業者及び工事監理者に対しては、債務不履行に該当する事実（行為）に

よって同時に債権者の保護法益が侵害された場合でなければ、不法行為は成立しないと、不法行為責任は認めなかった。実務に参考になるものと思われる。

（企画調査部調整第二課長）

最近の判例から

(6)

売買対象地中における多量のコンクリート塊等の存在

（東京地判 平一〇・一〇・五 判タ一〇四四—一三三） 森末 一巳

売買の対象となった土地の地中にコンクリート塊等の産業廃棄物のあったことが隠れた瑕疵に当たるか否か、買主が商法五二六条の目的物検査及び通知の義務を履行したか否か争われた事案において、当該産業廃棄物のあったことは隠れた瑕疵に当たり、買主は通知義務を履行しているとして、買主の損害賠償請求を認容した事例

（東京地裁平成一〇年一〇月五日判決 容認控訴 判例タイムス一〇四四号一三三頁）

一 事案の概要

平成八年三月四日、買主Xは、媒介業者Aの媒介により、売主Yから東京都足立区内の土地を、自動車修理工場を建設する目的で、代金一億七、二二六万円余で買い受け、同日代金を完済して、引渡しを受けた。

本件売買代金については、当初、一億七、五〇六万円余と提示されていたが、Xが交渉した結果、Yが値引きしたものであった。

Xは、建設業者Bに対し、本件建物の建築工事を請け負わせ、Bは、建設会社Cに対し、本件建物の建築工事の下請けをさせた。

Cは、同月二三日から二五日にかけて、杭

を打つ場所においてボーリング調査を行ったが、地中に障害物は発見されなかった。

Cが、六月四日に杭工事を開始したところ、地中にコンクリート塊、ビニール片、電気コード等の産業廃棄物が大量に埋まっていたために杭工事を続行することができなくなった。そこで、Cは、杭工事をするのに必要最小限の範囲で、杭を打つ場所におけるコンクリート塊等の除去を行い、その後、杭工事を行った。

翌五日、Xは、Aを通じて、Yに対し、本件土地の地中から産業廃棄物が発見されたので、現場を検分するように連絡した。Yは、本件土地を検分したが、大量のコンクリート塊は既に搬出された後であった。

その後二回にわたり、Cは、産業廃棄物を発見し、自らの負担でこれを処分した。これら一連の廃棄物除去作業のため工事期間は延長され、従業員の日当を含む管理費が増大することとなった。

Cは、元請けのBに対し、本件建物の建築工事に必要な費用とは別にかかった費用として、二四八万円余を請求した。Bは、Xに対し、これと同額の支払いを請求し、Xは同年一〇月、Bに対し同金額を支払った。

平成九年四月、Xは、Yに対し、瑕疵担保

責任に基づく損害賠償請求として、二四八万円余を求める訴訟を提起した。

Yは、本件土地に瑕疵はなく、コンクリート塊等は請負業者が処理するのが土木建築界の慣習であり、仮に瑕疵があったとしても、Xが値引き交渉を行ったのは、瑕疵について悪意であったからであり、また、Xは、商人間の瑕疵通知義務（商法五二六条）を履行していないとして争った。

二 裁判所の判断の要旨

Xが本件売買契約を締結したのは、工場建設目的であるとYは知っていたこと、産業廃棄物は地中に埋まっていたボーリング調査でも発見されず、杭工事に着手して初めて発見されたこと、Cは、着手していた杭工事や根伐工事等を中断してこれら廃棄物を除去せざるを得なかったことに照らせば、本件土地には隠れた瑕疵があったと認められ、Xは、除去費用等を支出したことにより同額の損害を被っている。

Yの主張する業界の慣習や、Xの悪意についてはこれを認めることはできず、瑕疵通知義務については、Xは、平成八年六月四日に、産業廃棄物を発見し、翌五日には本件土地を検分してほしいとYに通知しているから、目

的物を受け取ってから六か月以内に瑕疵を発見し、直ちにYに通知したといえる。

よって、YはXに対し、二四八万円余を支払え。

三 まとめ

本件は、売買の対象となった土地に大量のコンクリート塊等の産業廃棄物のあったことを隠れた瑕疵に当たるとして買主の損害賠償請求を認容したが、この点は異論のないところであろう。商人間の瑕疵通知義務についても、本判決の認定した事実関係においては、その履行を認めた判断に問題はないと思われる。同種事案について、瑕疵を否定したものとして、三階建分譲マンション建設目的で買い受けた土地中に大量のビニール片、木片等が存在したもの（神戸地判昭五九・九・二〇判タ五四一号一八〇頁）、肯定したものととして、取引対象地中に大量の木材片等の産業廃棄物、旧建物の土間コンクリート及び旧建物の基礎部分が埋設されていたもの（東京地判平四・一〇・二八判タ八三一号一五九頁）、多数のPC杭及び二重コンクリートの耐圧盤等が埋設されていたもの（東京地判平一〇・一一・二六判時一六八二号六〇頁）等がある。これらはいずれも売主の瑕疵担保責任が争われた事案

であるが、この判例もその一事例として、その判例的価値は少くないものと思われる。

(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(7)

隣地のがけ崩れと売主の責任

(大阪地判 平一三・二・一四 判例集未登載) 竹内 俊彦

売主から土地建物を購入した買主の一家が、同じ売主が所有する隣のがけ地の土砂崩れによって死亡し、買主の遺族が売主に対し損害賠償を求めて争った事案において、売主の行ったがけ地の防災工事は最低限の安全性も確保されておらず、売主は事故の発生を防止すべき注意義務を怠った過失があるとして、不法行為責任に基づく損害賠償を命じた事例(大阪地裁 平成一三年二月一四日判決 控訴判例集等未登載)

一 事案の概要

平成九年一月、Aは、媒介業者B(訴外)の媒介により、売主株式会社Y(宅建業者では

ない。)から土地付中古建物を、代金二、六〇〇万円で購入した。

本件宅地の隣地は、Yの所有するがけ地になつており、その勾配は五〇度を超え、がけ面と本件建物との距離はわずか五m程度しかなかった。また、本件宅地及び本件がけ地は、昭和三七年六月に宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域に指定され、砂防法に基づく砂防指定地域にも指定されていたが、本件宅地は宅造許可を受けていなかった。Yは、昭和四八年に本件がけ地及び本件宅地を一体で購入し(後に本件宅地の部分を分筆)、同四九年に本件建物を建築して、これを社宅として使用していた。

本件がけ地は、昭和五八年と平成五年の二度にわたって土砂崩れを起こしたので、Yは、平成六年五月から一ヶ月ころにかけて、本件がけ地に高さ二〇m、幅一五mにわたって金属製ネットを張り、土留めをする法面保護工事を私費で施工していた。

Yの代表者は、本件売買契約締結の際、本件土地の近隣の土地ががけ崩れ危険地域に指定されていること(本件宅地及び本件がけ地は指定外である。)及びYの施工した防災工事の概要について説明したが、本件土地・建物の具体的な危険性や過去の土砂崩れについては説明しなかった。

また、Bは、重要事項説明書に本件宅地には宅地造成等規制法及び砂防法に基づく制限があるとの記載をしたが、売買契約に際しては、本件宅地・建物の具体的な危険性や過去の土砂崩れについては特段の説明をすることなく、本件宅地や本件がけ地はがけ崩れ危険地域に指定されておらず、本件建物の再築は、建築基準法上全く問題がないと説明した。

平成九年七月一三日早朝、折からの集中豪