

最近の判例から (2)－地中埋設管と瑕疵担保責任－

分譲住宅の下を雨水用排水管が通っていた事を隠れた瑕疵として、分譲業者に損害賠償請求を行ったが棄却された事例

(東京地判 平25・3・28 ウエストロージャパン) 齊藤 智昭

国から所有地の売払を受け、同土地に建物を建築し分譲した不動産会社から、同土地建物を購入した買主が、購入後約10年経った時点で、同土地の地中に雨水用排水管が埋設されていることをA市から知らされ、同管破損による敷地陥没が原因で建物が倒壊する危険があり、又建替時に地階を設ける障害となるとして、売主に対し、瑕疵担保責任、債務不履行、不法行為、錯誤無効を主張し、損害賠償又は不当利得返還を求めた事案において、当該雨水用排水管の存在は土地の瑕疵と認められるが、既に売買契約に規定された瑕疵担保責任の期間は経過しており瑕疵担保責任は問えず、債務不履行、不法行為、錯誤理由にも当たらないとして請求を棄却した事例。(東京地裁 平成25年3月28日判決 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

Y(被告)は国から所有地(以下「本件土地」という)の売払を受け、そこに戸建住宅(以下「本件建物」という)を建築しX(原告)に売却、平成13年6月29日にこれらを引き渡した(以下「本件売買契約」という)。Yは本件売買契約で、主要構造部分については10年間その他の部分については2年間、それぞれ引渡日より、瑕疵担保責任を負うとしている。

平成22年11月10日、XはA市上下水道局職員より本件土地に雨水用排水管(以下「本件雨水管」という)が埋設されており、その為の土地使用貸借契約締結を申し込まれ、初め

て本件雨水管の存在を知った。

XはYに対し平成23年1月7日到達の通知書で、本件雨水管の存在を瑕疵として、本件売買契約を解除する旨の意思表示をした。

本件雨水管は内径約1.2mの鉄筋コンクリート製の管であり、本件土地のほぼ中央を東西に横切る形で地下約1.6mの位置に埋設され、西は本件土地より約25m先で側溝に、東は約100m先で海にそれぞれ繋がっていた。各開口部まで距離がある上、側溝側開口部は周辺の障害物により近寄って覗き込まなければ見つけにくい状態であった。埋設時期は不明だが、相当年数が経過していると思われる(当裁判所は戦前に埋設されたと認定)。調査によると内面のコンクリート部分に著しい劣化は認められていない。

2 判決の要旨

以下の通り判断しXの請求をすべて棄却した。

① 本件土地建物に瑕疵が存在するか

判決は、本件雨水管が著しく劣化している訳ではなく、本件土地の地盤沈下や本件建物に歪み、亀裂が見られないこと、また、本件売買契約上、建物を再建築し直ちに地階を設けることを想定していなかったこと、A市は本件雨水管を今後長期間使用する予定でないこと等を踏まえ、「本件雨水管が存在することが、居住用建物とその敷地の売買という本件売買契約の目的を達することができない瑕疵にあたるということとはできない。」とした

一方で、本件雨水管を直ちに廃止することが不可能なこと、将来撤去等には相応の費用を要することを踏まえ、「(本件雨水管の存在が)現時点でも土地の価値を低下させる要因となることは明らかであるから、本件土地に瑕疵があると認めることができる。そして、本件雨水管は公共下水道台帳及び都市下水路台帳に登載されていないため、容易にその存在を知ることができないから、隠れた瑕疵があると認められる」と判断した。

② Yの責任原因について

まず、瑕疵担保責任については「本件雨水管が存することは本件土地の瑕疵に該当するものというべきであって、本件建物の瑕疵には当たらないから、引渡しの日から2年を経過したため、XはYに対し瑕疵担保責任を追究することができない。また、Xは、権利担保責任をいうが、本件雨水管にA市の権利が付着しているわけではないから、民法566条には該当せず、民法563条にも当たらない。」としてXの主張は理由がないとした。

次に債務不履行責任と不法行為については「契約の目的物が特定物である本件では、契約の本旨は、特段の事情がない限り、本件土地建物を引き渡すことにあると解されるのであり(民法483条)、本件雨水管がない土地を引き渡す義務を負うとまではいえないのが原則である。また、本件売買契約書4条2項は、完全なる所有権の行使を阻害する権利がある場合のYの義務を定めているが、A市の権利は付着していないから、同項には該当せず、これに基づいて、Yの債務不履行の問題を論ずることはできない。Yは、建物の建築、売買の専門業者ではあるが、いかに専門業者とはいえ、土地建物を売る通常取引の際に、当該土地に埋設物が存在するか否かについて、土地を掘削して調査を行う義務までは課されていないというべきであり、地下埋設物

の存在を知っていたか、容易に知り得た場合に限り、説明義務等の責任を負うことがあるにとどまるというべきである。」とし、Yが本件雨水管の存在を知り得なかったのはやむを得ない状況であり、Yの債務不履行、又は不法行為責任は認められないとした。

最後に契約解除等については、「隠れた瑕疵があるとはいえ、本件売買契約をした目的を達することができないとまではいえない」として隠れたる瑕疵による売買契約解除の主張、また、「本件雨水管の存在が、原告にとって要素の錯誤に当たるといえない」として錯誤無効の主張も認めなかった。

(本訴では、Xは国及びA市に対しても、物件調書不記載、下水道台帳不登載を理由に損害賠償請求したが、いずれも棄却された。今回、当該部分は割愛した)

3 まとめ

本判決では、Yの説明義務違反の判断にあたり、「掘削してまで調査する義務までは課されておらず、地下埋設物の存在を知っていたか、容易に知り得た場合に限り、説明義務等の責任を負う」としている。

これは、不動産業者と言えど、項目によっては一定水準以上の調査は求められないと示唆した反面、容易に知り得るような状況であれば責任を問われた可能性があることを示している。

本件雨水管のように、終末処理場がなく流域下水道に接続しない下水管は、下水道局等備付けの公共下水道台帳や都市下水路台帳に記載されない場合もある。現地確認の際、対象不動産周辺にマンホール、開口部等その存在を伺わせるものがないかについても確認することが必要である。

(調査研究部調査役)