

最近の判例から (9)**隣地と共有共用の排水管等が埋設されていた土地の売買において、
特約を排除して売主の瑕疵担保責任が肯定された事例**

(東京地判 平16・10・28 判時1897—22)

分譲目的で土地建物を買い受けた不動産業者が、本件土地に隣地所有者と共有共用の排水管及び浄化槽が埋設されているとして、売主に対して、瑕疵担保責任又は信義則上の告知義務違反に基づく損害賠償を求めた事案において、売主の瑕疵担保責任が認定された事例（東京地裁 平成16年10月28日判決 一部認容 一部棄却 確定 判例時報1897号22頁）

1 事案の概要

不動産業者Xは、不動産業者Zの媒介により、平成14年2月11日、売主Yとの間で、売買代金7,200万円とする土地建物の売買契約を締結し、Yに対し手付金200万円を支払った。

売買契約書には、YはXに本件土地建物を現状有姿のまま引き渡すこと、Yは引渡し後2カ月以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物構造上主要な部位の木部の腐食、給排水設備の故障の瑕疵についてのみ責任を負うこと等が記載されていた。

また、重要事項説明書には、汚水は「個別浄化槽」、「放流先—中心管」、「接面道路配管 無」、「私設管の有無 無」、「浄化槽の設置可」、雑排水は「個別浄化槽」、「接面道路配管 無」、「私設管の有無 無」と記載され、物件状況等報告書には、配管等の状況として、給水、ガス及び排水とも「第三者敷地の利用知らない」、「第三者の配管埋設 知らない」と記載されていた。

Xは、平成14年6月7日、残金7,000万円を支払い、本件土地建物の引渡しを受けた。

しかし、その後Xが調査したところ、平成14年6月中旬ころ、本件土地の中央部を横切る形でYの弟である隣地所有者AとYの共有共用の生活排水管が埋設され、また、隣地に跨るような形でAとYの共有共用の浄化槽が埋設されていることが発覚した。Xは、Yに対し善処を求めたが、YとAとの話し合いは物別れに終わった。

このため、Xは、本件土地を3分割して転売するという当初の目的が達成できないと判断し、Yに対し、本件売買契約を解除する旨通知するとともに瑕疵担保責任又は債務不履行責任を根拠に、①本件土地の分譲代金の下落分（Xは、弁論準備手続において、本件売買契約を解除する旨の意思表示を撤回し、Yは、それに同意した。）、②解約違約金（本件土地建物の売買契約締結後、Xは第三者Bとの間で建築条件付売買契約を締結したが、共有共用の浄化槽が埋設されていることが発覚したため合意解約した。）、③本件建物の火災保険料（Xが本件売買契約解除により生じた原状回復義務のために支出した。）、④銀行金利負担分、⑤本件土地の固定資産税及び都市計画税の損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

これに対し裁判所は、以下のとおり判断し、Xの請求を一部認容した。

- (1) 本件売買契約締結時において、本件土地には中央部を横切る形でYとAの共有共用の本件排水管が埋設され、隣地に跨る形で共有共用の本件浄化槽が埋設されていたが、地表面からそれらの存在を認識することはできず、重要事項説明書等にも本件排水管等が共有共用であるとは記載されておらず、Zからもその旨の説明がなかったことから、Xは本件排水管等が共有共用であることを知らなかったこと、Aは本件排水管等の撤去に反対していたこと、その結果、Xは当初の予定どおりに本件建物を解体し本件土地を造成して分譲することができなくなったことが認められ、本件排水管等の存在は、民法570条にいう隠れた瑕疵に当たる。
- (2) 本件売買契約書には、YがXに本件土地建物を現状有姿のまま引き渡すことを前提に、Yが負う瑕疵担保責任を雨漏り等一定の事由に限定する旨の特約が記載されており、Yは、Xに対し、本件排水管等の存在について瑕疵担保責任を負わない。しかし、各事実を総合すると、Yは、少なくとも本件浄化槽がAとの共有共用であった事実を知っていたと推認でき、それを本件売買契約時にXに告げなかったと認められるから、Yは、本件特約によって瑕疵担保責任を免れることはできない。
- (3) Xは、Y及びZから引渡しを受けるまで現地に立ち入らないよう要請され、本件土地の外部からの目測測量等しか行えなかったこと、本件土地の周囲には最高で2mを超える塀が存在し、外部から内部の状況を詳細に把握することは困難な状況にあったこと、本件排水管等は地中に埋設されており容易に発見できる状態にはなかったこと等が認められ、Xに本件排水管等の存在について過失があったということはできない。

い。

- (4) 特定物の売主の瑕疵担保責任は、売買の目的物に原始的な瑕疵が存在するため、売買契約がその給付不能の範囲において無効であることを前提とする法定の無過失責任であるから、契約が有効であることを前提とする債務不履行による損害賠償責任とは異なり、その損害賠償の範囲は、目的物に不完全な点がなかったならば買主が得たであろう利益（履行利益）を失ったことによる損害には及ばず、買主が目的物に不完全な点があることを知ったならば被ることはなかったであろう損害（信頼利益）に限られ、民法416条（損害賠償の範囲）を準用するのが相当である。
- (5) そうすると、Xの被った損害は、Xの主張する損害のうち、解約違約金と本件建物の火災保険料を認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、売買に係る土地に隣地所有者と共有共用関係にある地中埋設物が存在していた場合において、買主には悪意も過失もないことから民法570条の隠れた瑕疵に当たると認定し、売主が負う瑕疵担保責任を一定の事由に限定する旨の特約があっても、売主が地中埋設物の存在を知りながら買主に告げなかったとして、売主の瑕疵担保責任を認め、また、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲は信頼利益に限られるとして、解約違約金と火災保険料を認めたものである。実務上参考になる事例である。