

最近の判例から (4)

地中の井戸の存在は隠れた瑕疵に当たるとして、 損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平21・2・6 ウェストロー・ジャパン) 松木 美鳥

宅建業者が、宅地として土地を買い受けて転売したところ、地中に井戸が存在することが判明し、経済的損害を被ったとして、瑕疵担保責任に基づき損害賠償を請求した事案において、一般人を基準とした場合はもとより、宅建業者を基準としても予見することは困難であり、井戸の存在は売買契約締結当時隠れた瑕疵に当たるとして、損害賠償請求の一部が認められた事例（東京地裁 平成21年2月6日判決 一部認容 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

宅建業者Xは、平成17年4月30日、Yから、宅地として土地（以下「本件土地」という。）を代金3,150万円で購入（以下「本件売買契約」という。）し、Yは、同年7月25日までに、Xから上記代金の支払を受け、Xに対して本件土地を引き渡した。

Xは、平成17年6月27日、Zに対し、本件土地を代金3,700万円で売却し、Xは、同年8月25日までに、Zから上記代金の支払を受け、Zに対して本件土地を引き渡した。

Zが、平成18年3月25日ころ、本件土地の地中調査を行ったところ、本件土地には、南側部分の地表から1.5メートルの深さの位置に鉄筋コンクリート製の井戸蓋が敷設され、その下に直径1.35メートル、深さ約6.6メートルの井戸孔（以下、鉄筋コンクリート製の蓋と井戸孔を併せて「本件井戸」という。）が

存在することが判明した。

Zは、平成18年4月3日ころ、Xに対し、本件井戸が存在したことによって経済的損害を被ったとして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した。Xは、同月28日、Zとの間で、XがZに対して和解金580万円を支払うとの和解をし、同年5月9日、Zに対し、上記580万円を支払った。

そこで、Xは、Yに対し、平成18年6月21日、瑕疵担保に基づく損害賠償を請求し、同年12月11日、経済的損害を被ったとして、Yに対し、542万4000円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Yに対するXの請求を一部認容した。

(1) 本件井戸が存在することが本件土地の瑕疵といえるか否かについて

本件土地は、宅地として売買されたものであるところ、本件土地の南側部分に本件井戸が存在したことが認められる。本件井戸の位置及び大きさに照らすと、本件土地の買主が本件土地を宅地として利用するためには、本件井戸を撤去し、これに伴う地盤改良工事等を行う必要があるものと認められるから、本件土地は、宅地として通常有すべき性状を備えていないものと認めるのが相当である。したがって、本件井戸の存在は本件土地の瑕疵といえる。

- (2) 本件井戸の存在による本件土地の瑕疵が
本件売買契約締結当時隠れたものであった
か否かについて

Xが平成17年6月8日に本件土地の近隣住民であるAに対して本件井戸を取り壊さないことを約する趣旨で提出した念書には「本地セットバック部分にある井戸」との記載があること、XとZとの間の本件土地の売買契約の締結に当たって作成された求積図には、本件井戸が上記位置に存在することが記載されておらず、同契約の際に作成された重要事項説明書にも、井戸の存在についての言及があるにもかかわらず、建物の建築に影響が及ぶ旨の記載が見当たらないことなどに照らすと、Xは、本件売買契約締結当時、本件井戸が上記位置に上記大きさで存在することを知らなかったものと認めるのが相当である。

また、Xが本件売買契約締結当時、本件井戸の正確な位置を知るためには、地中障害に関するボーリング調査をする必要があったものと認められるが、相当額の費用が見込まれ、Xに上記ボーリング調査をする義務があったとまでは認め難い。そうすると、本件売買契約締結当時において、本件井戸が上記位置に上記大きさで存在したことを予見することは、一般人を基準とした場合はもとより、不動産業者であるXを基準としても困難であったと認めるのが相当であり、隠れたものであったといえる。

- (3) Xの損害について

本件井戸の存在による経済的損害は、本件土地の完全な使用を可能とするために本件井戸を撤去する工事費用が買主の経済的損害として評価されるべきである。そして、本件井戸の存在による経済的損害という点は、XとZとで特に変わりはないということができ、少なくとも、Yが追加工事として必要であると見積もる、無筋コンクリートの打設費、半

円形カマボコ形型枠費、コンクリートの取壊費、産廃処分費の合計に経費を加えた97万0500円が必要であったものと認めるのが相当である。

3 まとめ

Yは、Zが本件土地いっばいに建物を建築しようとしたから井戸を掘削しなければならなくなったこと、隣地には3階建て住宅が建っていると主張したが、裁判所は本件土地が41mと狭小なのでいっばいに建てるのは通常予想され、隣地の住宅の基礎は井戸にかかっていないとして退けた。井戸がすべて瑕疵に当たるわけではなく、井戸の大きさと位置、宅地の状況等の個別事情を具体的に認定して瑕疵と判断したものである。

また、ZはXに対し本件土地の受領後6ヶ月以上経過した後に瑕疵担保責任を追及しているが、XもZも商人なので商法526条2項によりXには損害賠償義務がなく、経済的損害がないとのYの主張に対し、裁判所はYのXに対する瑕疵担保責任は、XとYとの間の売買契約に基づいて発生するものであって、Xには、本件売買契約締結時から井戸の存在による経済的損害が発生していたものと認められるとし、XのZに対する責任の有無にかかわらず、Xの経済的損害は存在し、YはXに対して瑕疵担保責任を負担すると判示しており、転売の実務上参考となるであろう。

参考判例として、売主と仲介業者双方に調査説明義務はないとして、買主の損害賠償請求が認められなかった事例（東京地判平19・3・26、RETIO75）、地中埋設物の瑕疵担保免責特約の効力が否定された事例（札幌地判平17・4・22、RETIO65）などがある。

（調査研究部主任調整役）