最近の判例から (2) - 地中埋設物 -

地中埋設物の存在を告知せずに売却した行為は不法行為を構成するとされた事例

(東京地判 平23・1・20 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

土地の買主が、大量の埋設物があったとして損害賠償を求めた事案において、売主の亡父が賃貸していた第三者によって、埋設物は埋められたと推認され、広範囲に、かつ、かなりの深さで大量に埋められていることに照らせば、隣接地の自宅に居住していた亡父や売主は埋設の工事を認識していたと認められるから、埋設物の存在を告知せずに売却した行為は不法行為を構成する等として、買主の請求が認容された事例（東京地裁 平成23年1月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主Yの父Cは、都内に土地（以下「旧1125番1の土地」という。）2,402m²を所有していたが、平成3年6月に死亡し、その妻D、Y及びYの弟Eがこれを相続して3名の共有となった。その後、旧1125番1の土地は、平成5年6月から8月までに7筆に分筆された。

旧1125番1の土地は、昭和38年から昭和41年にかけては畑ないし荒地であったが、昭和46年ころには複数の自動車が増設されるようになり、昭和50年ころには、Cが第三者に貸し、建物が建てられた上、複数の自動車が増設され、建物の周囲には種々の物品が置かれていた。

Cは、旧1125番1の土地からみて、公道を隔てて南西に隣接する土地を所有し、Yが生まれた昭和28年以前からその土地の自宅に居住し、Yも生まれてから、1年程度他の土

地で生活したほかは、同土地の自宅に生活をしている。

Yは、平成20年2月、旧1125番1の土地から分筆し、Yが所有者となっていた土地394m²（以下「本件土地」という。）を1億1,325万円（引渡時に実測精算により1億607万円余に減額）で、不産業者であるXに売却した。

Xは、Yに、本件土地上に建物を建築することを話しており、Yは、敷地内に建物の基礎や建築廃材等の残存物等はなく、また、土壌汚染等に関する情報もないと説明し、その旨が記載された物件状況等報告書を交付した。

Xは、景気が後退して建物を建築する余裕がなくなったので、平成20年10月、本件土地をBに転売し、同年12月に引き渡したが、平成21年2月下旬、賃貸用建物の建築目的で、ボーリング調査を行ったBから、本件土地における埋設物の状況を知らされ、本件土地の現地調査をするなどした上、平成21年4月、Bとの間で、Xが同年5月までに本件土地に埋め立てられたコンクリート塊等のガラ、その他のゴミを搬出し、かつ、本件土地に建物建築に適した正常な土を搬入する旨合意した。

Xは、前記合意に基づき、同年4月下旬から5月下旬までの間に、本件土地の修復工事を行った。その工事の過程で、本件土地の全面にわたって、地表から深さ約4mまでの範囲内に、コンクリート塊、煉瓦、瓦、ブロック片等のガラ、建築廃材、プラスチックやビ

ニール等のゴミ（以下「本件埋設物」という。）が大量に埋められていることが明らかになった。

Xは、修復工事を行い、それに要した費用相当額の損害を被ったと主張して、Yに対し、債務不履行、不法行為又は瑕疵担保に基づき、損害として3,046万円余及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を認容した。

- (1) 認定事実によれば、旧1125番1の土地は、昭和54年11月ころには、建物等は撤去されて整地され、以後駐車場として使用されるようになったのであって、昭和46年ころから昭和54年11月ころまでの間に本件土地を含む旧1125番1の土地に本件埋設物等が搬入されて埋められたと認められる。
- (2) Cの職業が会社員であったことに照らせば、Cが同土地を貸していた第三者によって、本件土地に本件埋設物等が搬入されて埋められたと推認される。そして、本件埋設物等は、旧1125番1の土地の広範囲に、大量に埋められていることに照らし、相当期間をかけて、重機やダンプカー等を使って旧1125番1の土地にあった土を搬出し、本件埋設物等を搬入して埋めたものと推認することができる。このような大掛かりな搬出や搬入の工事が相当期間行われていれば、CやYを含むその家族は、上記工事を認識していたと認められる。そして、C又はその家族が抗議したとの証拠はなく、Cは、上記工事が行われることを承諾していたと推認され、本件埋設物を埋められたことが不法投棄ということとはできない。
- (3) Yは、Xが住宅等の分譲業者で、本件土地についても建物の敷地として購入することを認識していたと認められる。そして、

Yは、本件土地に本件埋設物が埋められていることを認識していたのであるから、本件埋設物が埋められたままでは、本件土地が建物等を建築する宅地に適さないことは十分予見できたというべきであり、本件土地を売却するにあたっては、本件土地の地中を調査した上、本件埋設物を撤去するか、少なくとも本件埋設物の存在をXに告知すべき注意義務があったというべきである。然るに、Yは、その注意義務に反して、Xに対し、本件埋設物の存在を告知しないまま、本件土地を売却し、その結果、本件土地について修復工事を行わなければならないという財産上の損害を被らせたと認められるから、Yの行為は、不法行為を構成するというべきである。

- (4) Xは、平成21年4月下旬から5月下旬までの間に、本件修復工事を行い、合計3,046万円余の費用請求を受けていることが認められる。そうすると、Xは、Yに対し、不法行為に基づき、損害として3,046万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求めることができる。

3 まとめ

本件は、不動産業者ではない売主が、不動産業者に売却した土地の修復工事費用等について、買主の請求どおりの損害賠償が認められた事案である。分筆後相続税の物納許可により国に所有権移転し、第三者に売却された他の土地についてもコンクリートガラ等が満遍なく埋まっていたことが判明し、国がその撤去費用等を負担したことも認定されている。

媒介業者は関与していないが、土地の取引を媒介するにあたっては、従前の利用状況等を調査確認し、必要に応じて、専門的な調査に誘導することなどを、媒介業者としても再認識すべき事案といえる。（調査研究部次長）