

最近の判例から (1)－越境等の説明義務－

擁壁の耐久性が欠け、ブロック塀が隣地に越境していた瑕疵があったとする買主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地裁 平成25・1・31 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

中古住宅とその敷地を購入した買主が、敷地の擁壁の耐久性が欠けていた上、囲障であるブロック塀が隣地に越境している等の瑕疵があったとして、売主及び仲介業者に対して損害賠償を求めた事案において、売主の瑕疵担保責任及び仲介業者の債務不履行責任を認め、買主の請求の一部を認容した事例（東京地裁 平成25年1月31日判決 一部認容 確定 ウエストロー・ジャパン）

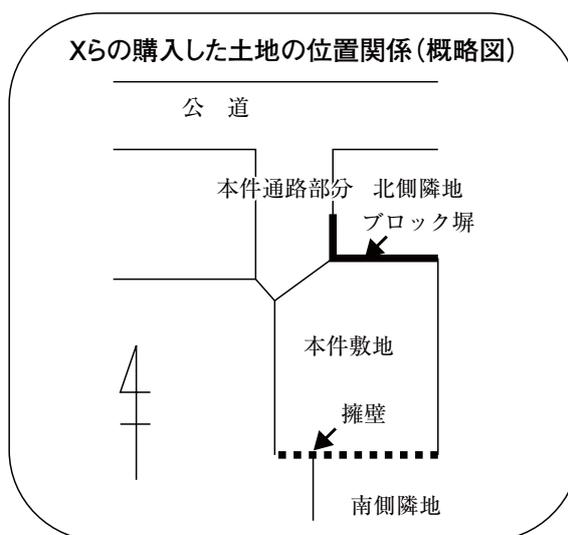
1 事案の概要

Xら（夫婦）は、平成21年4月30日、Y2を仲介業者として、Y1ら（親子）から、代金9,450万円で中古の建物と土地（敷地（以下「本件敷地」という。）及び通路部分（持ち分4分の1、以下「本件通路部分」という。））を購入した。

Xらの購入した土地の位置関係は概略、右図のとおりであり、概ね本件敷地と北側隣地の境界に沿って8m余りのブロック塀が存し、その西端は、本件通路部分の境界に沿って北方向に約3m程度続いている（以下、ブロック塀全体を「本件ブロック塀」といい、本件敷地の北側境界付近に存する部分を「本件境界ブロック塀」という。）。また、南側隣地との境界には高低差があり（本件敷地側が約1.5m高い）大谷石の上にコンクリートブロックを積み上げた擁壁（以下「本件擁壁」という。）が設置されていた。

Xらは、本件擁壁には耐震性がなく、ただちに補修しなければ、Xら近隣住民に甚大な

損害が生じるおそれが極めて高い状態であった（本件瑕疵1）、本件境界ブロック塀は北側隣地に越境しており、北側隣地所有者の所有に係るものであった（本件瑕疵2）として、Y1らに対して、瑕疵担保責任、債務不履行及び不法行為責任に基づき、Y2に対しては説明義務違反等による債務不履行及び不法行為責任に基づき、それぞれ612万円余の損害賠償を求めて提訴した。



2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xらの請求を一部認容した。

(1) 本件瑕疵1について

本件擁壁は、上部のコンクリートブロック部分が南側隣地に傾斜し、土台の大谷石には鉄筋補強等の特段の耐震補強がなされておらず、土台の崩壊にまで至らなくともブロック塀の倒壊が生じる蓋然性があると認められる

というべきであるから、本件擁壁には瑕疵が認められるというべきである。そして、本件擁壁の危険性は、土台の土砂を除去することなどにより具体的に把握することができたものであるから、隠れた瑕疵に該当するといふべきである。したがって、Y1らは瑕疵担保責任を負う。

Y2は、宅地建物取引業者であって、建築や土木の専門家ではなく、そのような専門的知識提供を契約上の義務として負っているわけでもないから、Y2において瑕疵を知っていたか、あるいは、個別具体的に契約内容として調査することまで特約されていたという事情等が存しない限り、Y2が債務不履行及び不法行為責任を負うということとはできない。

(2) 本件瑕疵2について

本件ブロック塀はいずれの所有に属するか証拠上必ずしも確定できない状況が生じている。しかも、民法229条による推定が働かず、Xらにおいて、共有であることの主張が困難になっていることは否定のしようがなく、本件ブロック塀を北側隣地所有者の承諾なくして利用することは困難であり、仮にXらの所有であるとしても北側隣地所有者から撤去を求められる負担を負う。このような状況にあったこと自体、本件土地建物売買の目的物に瑕疵があるといふことができる。そして、Y1らにおいても売買契約当時、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境していることを知らなかったというのであるから、上記瑕疵は隠れた瑕疵にあたるというべきであり、Y1らは瑕疵担保責任を免れない。

本件契約においては、瑕疵担保責任について、期間制限（引渡完了日から3か月）が設けられ、損害賠償について免責が規定されているが、Y1らは、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境していることを認識した上、越境により隣地所有者と問題が生じうることを

認識し得たのに、Xらに告げず、売り渡しているのであって、民法572条の法意に照らしても、信義則上、Y1らは、期間制限及び免責を主張し得ないといふべきである。

Y2は、売買契約当時、越境の事実がないと説明していたにもかかわらず、それが、最終代金決済時にすでに本件境界ブロック塀が北側隣地に越境していることが判明し、これを認識したのであるから、Xらにこれを説明する義務を負っていたといふべきである。しかるに、Y2は、測量図を交付した程度で、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境している事実を説明したとは認められず、債務不履行責任は免れない。

(3) Xらの損害

Xらの請求する310万円余は、本件擁壁の補修費用として相当な損害額であると認める。

Xらは、北側隣地取得者との交渉を経て、やむなく、建物解体時にXらにおいて本件ブロック塀を撤去することになったことが認められ、20万円の損害が生じたことと認めるのが相当である。

以上によれば、Y1らは、Xらに対して、瑕疵担保責任に基づき、合計330万円余、Y2は、債務不履行に基づき本件瑕疵2につき、20万円の賠償義務を負う。

3 まとめ

本件では、売主及び仲介業者は、売買契約後引渡前に、測量図面の作成等により越境の事実を知ったのに買主に告知しなかったなどとして、瑕疵担保責任の期間制限や損害賠償の免責特約にかかわらずその責任が認められた。物件に対する権利制限など、買主等にとって不利な事実については、契約後であっても引渡前に判明した場合には売主、仲介業者とも買主に告知すべきことを示唆する事例である。
(調査研究部 次長)