

最近の判例から (3)－土地の瑕疵担保責任－

購入した土地建物に存する越境・土壤汚染等について、瑕疵担保責任に基づく買主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平24・12・13 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

マンション建築目的で購入した土地建物において、北西側建物基礎の越境及び鉛による土壤汚染及び地中物の存在が判明し、買主が売主に対し、売買契約及び瑕疵担保責任による損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成24年12月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 大手デベロッパーである原告Xは、平成18年12月20日、マンション建築目的で、被告Y1、Y2の所有土地（以下「本件土地」という。）及び被告Y3、Y4の共有建物（以下「本件建物」という。また、被告をまとめて「Y1ら」という。）を一体として5億5000万円にて購入契約を締結した。なお、同契約には、Y1らが連帯して義務を負い、地中障害物、土壤汚染等の隠れた瑕疵の存在が判明した場合、所有権移転の後においてもY1らの責任と負担で解決する旨が定められた。

(2) Y1らは平成19年3月22日、Xに、本件土地建物を引き渡した。

(3) Xが平成20年8月に建物を取り壊したところ、本件土地の北西側境界において北西側に存する訴外株式会社A社の建物の基礎が7か所にわたり其々70cm程度越境して設置されていることが判明した。XはA社に対し、基礎撤去を求める民事調停を申し立てたが調停不成立となった。

(4) 同年11月29日、XはY1らに対し、越境の存在により無価値となる土地部分の売買代金相当額の損害賠償の支払を求める旨等を通知したが、Y1らは支払わなかった。

(5) Xは、平成22年6月～7月に土壤調査を行ったところ、本件土地及び隣地の土壤中から基準値を超過する鉛が検出された。Xは、同年8月30日、本件土地の土壤から基準値を超過する鉛が検出されたとして土壤改良工事費用相当額の支払いをY1らに求めたが、Y1らは支払わなかった。また同時期に本件土地から大量の松杭及びコンクリートがら（以下「本件地中物」という。）も発見された。

(6) Xは、売買契約及び瑕疵担保責任に基づき、Y1らに対し連帯し損害合計5987万余円（①越境により使用し得ない土地代金相当額4606万余円、②土壤汚染除去費用相当額1243万余円、③本件地中物撤去費用相当額137万余円）及びうち4606万余円に対する損害賠償の支払期限の翌日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件越境について

マンションの基礎は、越境部分には設置し得ず、また、A社建物基礎から一定程度の距離を取る必要があることから、マンション建

築用地としての瑕疵といえる。また、本件建物取り壊しの際、越境が判明したことから、越境が契約締結当時既に生じており、かつ、外観から直接視認し得る状態になく、本件建物の設計図等の資料もなかったことから、Xが越境を知っていたと見るべき事情はなく、越境の可能性の調査義務もあったといえないため、Xに越境を知らないことに過失があったといえず、越境は隠れた瑕疵に当たる。

損害額としては、越境部分も例えば通路としての使用は可能であるし、容積率や建ぺい率等の算定に当たり敷地面積に含まれる点を考慮すると、越境部分の面積分が不足する場合と同様に考えることは正当ではない。

本件では、将来のA社建物取壊し等の際、北西側境界付近の外構工事等のやり直しが容易に予想され、同費用は本件土地の価格下落要因と見るべきであり、また、X、A社間との調停事件において、Y1らは越境部分の使用可能性等を踏まえて越境部分につき10パーセント相当の減額評価450万円を解決額として提案していることを考慮すると、Y1らが調停時提示した同額に、将来の外構工事等やり直し費用相当額50万円を加えた500万円をXの損害と見ることに合理性がある。

(2) 本件土壤汚染について

土壤汚染の存在によりXはマンション建築に際し汚染土壤処理を実施せざるを得ず、本件土地の経済的価値を損なう要因であることは明らかであり、本件土地の瑕疵に当たる。また、外部からの土砂搬入は認めることはできず、周辺土地にはA社工場その他の工場の稼働時期のあることが窺われ、土壤に鉛が含有されていたと見ることは、周辺土地の地歴とも必ずしも矛盾せず、土壤汚染は契約締結当時既に発生していたものと見るのが相当であり、かつ、土壤汚染は専門機関の調査及び分析の結果判明したものであり、Xがその存

在を知らないことに過失があったと見るべき事情もないため、隠れた瑕疵に当たる。

損害額は、Xが締結した建物請負代金全額のうち土壤汚染処理工事に相当する額は1243万余円であり、同金額を土壤汚染の瑕疵によるXの損害とするのが相当である。

(3) 本件地中物について

本件地中物の存在は、マンション建築に際し撤去を要することなどに鑑みると、本件土地の経済的価値を損なう要因であり、本件土地の瑕疵に当たる。また、土壤汚染の存在と同様に、契約締結当時から存在していたものと窺われ、Xに過失があるともいえないことから本件土地の隠れた瑕疵に当たる。

損害額は建物請負工事費用とは別に地中物撤去工事費用137万余円を要したことから、同金額をXの損害とするのが相当である。

以上より、XはY1らに対し、売買契約及び瑕疵担保責任に基づき、合計1881万余円の損害賠償請求権及びうち500万円に対する平成20年12月10日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金請求権を有するものと認められる。

3 まとめ

本判決では、大手デベロッパーである買主Xに過失がないとして、売主瑕疵担保責任が認められたが、買主が土地開発公社の場合で、買主に悪意または有過失があったとして請求が棄却された事例（RETIO 85号 84頁）や、瑕疵担保責任は認められたものの「本件井戸の位置・大きさの存在を予見することは一般人を基準とした場合はもとより、不動産業者である買主を基準としても困難であった」と、一般人より過失が認められやすいとする判例（RETIO 76号 68頁）もあることから、不動産業者の不動産購入の実務上、参考となるべき事例である。（調査研究部調査役）