

---

---

## 第8章 目的物の性状等に関する紛争

---

---

### 1 土地の瑕疵

#### (1) 土地の性状

##### ① 崖地

イ 隠れたる瑕疵にあたらなしたのもの

###### 【08- 01】

★東京地判 昭40. 5. 31 判タ179-149

買主Xは、売主Yから土地を買い受け、手付金を支払った。しかし、本件土地には、東側に約12坪の崖地が含まれていた。Xは、隠れたる瑕疵があるとして、Yに対し、手付金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、売買の目的物に隠れた瑕疵があるとは、取引上要求される通常の注意を用いても容易に発見できない瑕疵があることをいい、土地の範囲、形状については、売主或いは近隣の土地所有者ないし居住者に尋ね、実地検分をする等、不動産取引の場合における通常の注意をもってすれば、容易に知り得ることであるから、本件土地に崖地が含まれていることをもって、隠れた瑕疵であるとするはできないとして、Xの請求を斥けた。

ロ 競売の場合

###### 【08- 02】

★札幌地判 平6. 3. 3 判時1525-139, 判タ849-62

Xは、平成2年12月、競売手続（最低売却価額196万円）で、本件土地を280万円で競落した。同物件は、現況調査報告書及び評価書では、奥行約16m（崖法部分約4m、平坦部分約12m）とされていたが、現況は崖法部分約12m、平坦部分約4mであった。Xは、国Y1及び評価人Y2に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、現況調査にあたった執行官及び評価人が目測だけに頼って、土地の形状の判断を誤り、現況と著しく異なる現況調査報告書及び評価書を作成したことに過失があるが、最低売却価額を超える部分については相当因果関係を認め難く、また、Xにも過失があるとして、Y1、Y2に対し、150万円の支払いを命じた。

② 傾斜地

イ 媒介業者の責任

【08- 03】

★東京地判 昭51. 10. 14 判時856-63

売主Xは、昭和47年8月媒介業者Yの媒介で、買主Aに土地を売却し、Yに媒介報酬を支払った。本件土地は大部分が傾斜地であったので、XはYにその旨説明して媒介を依頼したのに、共同媒介人BがAに対し平坦地であると説明し、Aが誤信して買い受けたため、Aが詐欺を理由として本件契約を取り消し、結局Xは合意解除した。Xは、Yに対し、支払済の報酬金の返還を請求した。

これに対して、裁判所は、Aは本件土地の大部分が傾斜地であるのにBから平坦地であるとの説明を受け、誤信して買い受け、実質的には詐欺を理由とする取消しにより解消したが、形式的には合意解除として処理されたと認めた上で、Yは、Xからあらかじめ傾斜地であるとの説明を受けており、Aから紛糾の生ずるおそれのあることを警告され、契約締結の中止を要請されていたのに、これを無視してあえて契約の締結に至らしめたのであるから、契約解消の原因である瑕疵について責任があり、仲介報酬請求権を取得することができないとして、Yに返還を命じた。

③ 別荘不適地

イ 要素の錯誤を認めたもの

【08- 04】

★東京地判 昭58. 6. 29 判タ508-128

買主Xは、昭和51年3月、業者Yから投資目的で別荘用地を160万円（坪当たり1万1,400円）で買い受け、登記を移転した。契約の際、Yは、Xに、本件土地は別荘分譲地の一区画であり、国鉄飯山駅からそう遠くなく、付近に民家等が点在する旨記載した現地案内図と分譲図を示して説明したので、Xは、これを信じて買い受けたが、その後昭和56年3月に現地に赴くと、飯山駅から10km離れ、国道、県道からも離れた山中で、冬期は積雪のため交通不能となり、また、本件土地は段々状の傾斜地のため建築困難なことが判明した。Xは、要素の錯誤により無効であるとして、代金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、Xは、Yの説明、勧誘により、別荘用地として価値あるものと認識して買い受けたが、本件土地は交通困難な人里離れた山中に所在し、付近に民家もほとんどなく、段々状の傾斜地のため別荘建築は困難で、地価も低く、せいぜい坪当たり2～3千円で、かつ、YはXの動機を知っていたから、本件契約は要素の錯誤によ

り無効であるとして、Xの請求を認容した。

## (2) 道路との関係

### ① 帯状土地の存在

イ 要素の錯誤があったとしたもの

【08- 05】

★東京地判 平 2. 6. 14 判時1375-79

買主業者Yは、昭和62年10月、媒介業者Aの媒介で、売主Xから土地を転売目的で買い受け、手付金を支払った。本件契約は、XがBから賃借している土地を買い受け、Yに売り渡すものであったが、履行期の直前になって、本件土地と西側公道の間にB所有の帯状土地があることが判明した。Yは、Bに帯状土地の譲渡を申し出たが、Bが拒否したため、本件契約を解除した。Xは、Yが代金を支払わないとして、損害賠償を求めた。Yは、支払済みの手付金の返還を求めて、反訴を提起した。

これに対して、裁判所は、Yは契約締結当時帯状土地の存在を知らず、かつ、本件売買は転売目的で行われたもので、Yが帯状土地の存在を知っておれば、値引交渉か買受断念をしたであろうことは明らかであるから、本件売買契約は要素の錯誤があり、また、Yが帯状土地の存在につき疑いを持つべき特段の事情はなかったとして、Xの請求を斥け、Xに対し受領済みの手付金を不当利得としてYに返還するよう命じた。

### ② 自動車通行の不能

イ 隠れたる瑕疵にあたるとしたもの

【08- 06】

★東京高判 昭53. 9. 21 判時914-66, 判タ373-65

★東京地判 昭52. 5. 16 判時872-93

買主Xは、昭和47年4月媒介業者Aの媒介で、売主Yから土地を保養施設建設目的で買い受け、手付金を支払った。本件土地には、県道に通ずる幅員2m前後の道路があり、現地案内の際XはAからこの道路は村道であると説明を受けたが、その後その道路は隣地所有者Bの所有に属することが判明し、Bはその使用又は譲渡を拒否した。Xは、Yに対し、契約を解除し、手付金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認め、Xが本件土地を買受目的にそって利

## 第8章 目的物の性状等に関する紛争

用するためには、県道と本件土地との間に少なくとも自動車1台の通行を可能とする程度の道路が必要であるが、現状では直ちに利用することのできる出入路は存在していないのであるから、隠れたる瑕疵にあたり、Xは解除権を有するとして、Yに対し手付金相当額の返還を命じた。

ロ あたらないとしたもの

【08- 07】

★東京地判 昭56. 11. 10 判タ467-122

買主業者Xは、媒介業者A及びBの媒介で、売主Yから土地を買受けた。本件土地は、東側に公路に至る通路があったが、甲州街道につながる通路は私道のため自動車通行ができなかった。Xは、購入後このことに気づき、Yに対し、隠れたる瑕疵があるとして損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、売買目的物が土地である場合、通路を土地所有者が自動車で行き来できないことは瑕疵にあたるが、本件の場合、甲州街道の入口に「この道は私道」との立札があり、その舗装が途中で途切れる所に、本件土地からの自動車の侵入を拒むようにコンクリートブロックが置かれ、「ここから車両」とある立札が立っており、この状況を見てX及び客付業者Aは不安を感じていたのに、調査をしなかったのであるから、Aは本件通路の通行権について調査不十分の謬りを免れず、Xには普通になすべき注意を著しく欠いていたということができ、隠れたる瑕疵にあたらないとして、Xの請求を斥けた。

### ③ 開拓道路

イ 要素の錯誤があるとしたもの

【08- 08】

★大阪高判 平 8. 3. 27 判時1585-35

★神戸地裁明石支判 平 6. 2. 18 判時1585-40

買主業者Xは、平成2年4月10日Aの媒介で、売主Yから市街化調整区域内の農地を将来転売目的で、代金2億8,050万円（別に3,021万円）で買い受け、手付金3,000万円と別途代金3,021万円を支払った。契約に際し、Aは、市道に通じる道路は一般通行可能な開拓道路（県管理）と説明したので、Xはこれを信じて買い受けたが、その一部に郵政省管理通路があり、4月13日立入禁止の立看板が立った。Xは、Yに対し、錯誤無効を主張して、支払済の金員の返還を求めた。

第一審は、Xに錯誤があるとはいえないが、手付解除されたとして、3,021万円の支払いをYに命じた。

控訴審は、本件土地に至る道路の存否ないし状態は、売買物件の性状として価額形成や土地の利用方法等につき重大な影響を及ぼすものであり、Xには重過失がないから、本件売買契約は要素の錯誤により無効であるとして、Xの請求を認容した。

#### ④ 山麓開鑿道路

【08- 09】

★最高判 昭37. 11. 27 判時321-17

買主Xは、昭和29年8月、売主Yから山林を造材事業に供するため買い受け、手付金を支払った。契約の際、Yは、本件山林の北側山麓に開鑿道路が開通したので、造林事業経営上極めて有利であると説明したので、Xはこれを信じて買い受けたが、北側山麓の開鑿道路はなく、Xは、本件契約は錯誤により無効であるとして、手付金の返還を求めた。

原審は、X主張の事実を認めた上で、本件山林の北側山麓に開鑿道路が存在することは本件売買契約の要素をなすもので、Xにおいて本件道路があるものと誤信したことは契約の要素に錯誤があり、本件売買契約は無効であるとして、Xの請求を認めた。Yは、Xの重大な過失について審理不尽があると上告した。

上告審は、要素の錯誤については、原審の判断は相当であるとしたが、Xの重大な過失については、判断を遺脱したとして、原審に差し戻した。

#### ⑤ 正門としての使用

【08- 10】

★東京高判 昭33. 3. 24 東民9-3-41

★東京地判 昭32. 3. 12 判時112-35

買主Yは、昭和29年12月媒介業者Aの媒介で、売主Xから土地家屋を病院開設目的で買い受け、手付金を支払って、引渡しを受けた。Yは、下検分の際、北側通路を通り、北側の門を正門として示されたが、引渡しを受けた直後同通路の権利者から通行を禁止され、計画を変更せざるを得なくなった。Yは、費用の増加が膨大なため、隠れたる瑕疵があったとして、契約を解除した。Xは、Yが残代金を支払わないとして、損害金の支払い等を求めた。

第一審は、Yが正門であると示した門が外部の通路の通行ができないため、その用をなさず、病院としての使用の適性を著しく減少させたものであり、かつ、この欠陥は、取引上必要な普通の注意をしても、外観から発見できなかったものと考えられるから、「隠れたる瑕疵」にあたるとして、その解除を認め、Xの請求を斥けた。Xは、契約目的を達成できないとはいえないとして、控訴した。

控訴審は、本件の場合、空地全部を病院開設のため使用し、建物を改造して、その玄

関及び門を南方道路に向けて開かせることも可能の筈で、同改造を不可能とする特別の事情があるとは認められず、したがって病院開設目的を達することができなくなったとは認めることができないとして、原判決を取り消し、Xの請求を認容した。

### (3) 障害物の存在

#### ① 地下埋設物

##### イ 隠れたる瑕疵にあたるとしたもの

##### a 中高層マンション建築目的

#### 【08- 11】

#### ★東京地判 平10. 11. 26 判時1682-60

買主業者Xは、平成6年9月、媒介業者Aの媒介で、7階建分譲マンション建築目的で、売主Yらから、土地建物を7億4,500万円で買い受け、平成7年5月、建物解体工事及びマンション建設基礎工事をしたところ、多数のPC杭及び二重コンクリートの耐圧盤等の地中障害物が発見され、その撤去に3,090万円を要した。Xは、Yらに対し、損害賠償を求めた。Yらは、低層建物の建築には支障にならないと主張した。

これに対して、裁判所は、YらはXの中高層マンション建築予定を知悉していたから、本件地中障害物が存在する本件土地は中高層マンション建築予定の土地として通常有すべき品質、性状を備えておらず、隠れたる瑕疵があるとして、Yらに対し、3,090万円の支払いを命じた。

##### b 転売したもの

#### 【08- 12】

#### ★東京地判 平 4. 10. 28 判時1467-124, 判タ831-159

買主業者Xは、昭和62年5月、売主業者Yから土地及びプレハブ建物を買受けた。Xは、その後Aに転売し、Aが新築工事を行ったところ、本件土地の中に大量の材木片等の産業廃棄物、旧建物の土間コンクリート及び旧建物の基礎が埋設しており、Xは、Aから撤去工事費用の支払い請求を受け、損害を被った。Xは、Yに対し、隠れたる瑕疵があるとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認め、宅地の売買において地中に土以外の異物が存在する場合、直ちに土地の瑕疵を構成するものではないが、建物の建築の支障となる質、量の異物が地中に存在するために、外見から通常予測され得る地盤の整備、

改良の程度を超える特別の異物除去工事等を必要とするときは、宅地として通常有すべき性状を備えないものとして土地の瑕疵になり、本件の場合、Xがこれらの瑕疵を知らなかったことについて過失がないから、隠れたる瑕疵にあたるが、XYとも商人であり、商法526条の目的物の検査、通知期間を経過しているから、Yが悪意の土間コンクリート等の撤去費についてのみ損害賠償を命じた。

ロ 瑕疵はないとしたもの

【08- 13】

★神戸地判 昭59. 9. 20 判タ541-180

買主業者Xは、昭和53年9月媒介業者Y2の媒介で、売主Y1から、土地建物を、3階建分譲マンション建築目的で買い受けた。本件土地は、昭和45年土地区画整理組合が造成した宅地をAが買い受け、建物を建て、Bを経て、Y1が買い受け、売却したもので、この間土地が沈下したり、建物に支障が出ることはなかった。Xは、購入後地質調査をして工事に着手したところ、地下からビニール片、木片等が大量に出て来て、地耐力が弱いことが判明し、ベタ基礎工法を杭打工法に設計変更せざるを得なくなった。Xは、Y1及びY2に対し、損害賠償を求めた。なお、本件契約は、現状有姿とする特約はあったが、売買目的に関する約定はなかった。

これに対して、裁判所は、現行法令においては、取引の対象となる宅地の土質、地耐力に関し規制はなく、造成地の埋立材等についての制限もないことを認めた上、本件の場合、Xが設計変更を余儀なくされたにせよ、現に新築することができて、その買受目的を達しており、また、買受目的に関する特約の約定をしていなかったこと、他方、本件土地は10年近くも前に埋立てにより造成された宅地であって、その後Xが取得するまで何ら問題なく転々譲渡されており、その間旧建物が現存していたことからして、埋立当時における造成工事自体の瑕疵が問題となるかは格別、少なくとも取引上の宅地としては、本件土地に瑕疵はなかったと見るのが社会通念上公平（担保責任の衡平な分担）というべきであるとして、Xの請求を斥けた。

ハ 瑕疵担保責任免除特約

a 特約の適用を認めたもの

【08- 14】

★東京地判 平 7.12. 8 判時1578-83, 判タ921-228

Xは、昭和60年2月都Yに対し、その所有地を公園事業用地として売り渡し、翌61年3月Yから代替地を買い受けた。本件代替地は、元ベーカリー工場跡地であったので、XはYに対し地中埋設物の調査を依頼し、Yは、1,357万円をかけて、1～1.5

mの深さまで掘削して、埋設物を撤去した。Xは、本件代替地はレストラン（2階建）を建築し、昭和62年4月から営業を始めた。平成4年6月にXがレストランを解体し、11階建の大学病院看護婦寮の建設工事を開始したところ、地中にコールドールを含んだレンガ、コンクリート等の埋設物（前々所有者ガス会社のコールドール関連の地下埋設物の残置物件と思われる。）があり、その撤去費用に9,169万円を要することが判明した。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、本件代替地売買契約には、瑕疵担保責任免除特約があると主張した。

これに対して、裁判所は、① Yには信義則上Xの従前の土地の使用形態に見合った利用に支障がないよう調査し、支障物件を除去する義務があるが、Yは本件土地取得後何ら支障なくレストランを建築し、経営していたのであるから、Yには調査撤去義務違反があるとは認められないとし、② 瑕疵担保責任については、本件土地は高層建物が建築されることも客観的に十分予想される土地であるから、本件埋設物は「隠れたる瑕疵」にあたるとしたが、XY間には瑕疵担保責任免除の特約があり、XはYからその説明を受けた上で契約を締結しているのであるから、同特約は無効とは認められないとして、Xの請求を斥けた。

b 特約の予想外のものであるとしたもの

【08-15】

★東京地判 平 9. 5. 29 判タ961-201

買主業者Xは、平成7年5月、マンション建築目的で、売主業者Yから、本件土地を4億888万円で購入した。しかし、Xが地下掘削工事を開始したところ、地中に従前の建物の地下室に伴う基礎が存在することが判明した。本件契約には、「地中障害が発生した場合は、Yの責任と負担で解決する。但し、後記建物（本件平家）基礎の部分については、Xの責任と負担で解決する」旨の特約があった。Xは、本件特約の但書で予定していたのは、布基礎であるとして、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、本件特約但書の適用があると主張した。

これに対して、裁判所は、本件特約はその締結の経緯からして、布基礎程度のものはXの費用で撤去し、予想外の大規模な基礎があった場合はYが撤去費用を負担する旨の合意であったとして、Yに対し、地中障害の撤去費2,987万円をXに支払えと命じた。



## ② 地中埋設管

### イ 水資源開発公団の導水管

【08- 16】

#### ★東京地判 平 9.10.17 判例集未登載

買主X 1、X 2は、昭和62年6月、売主業者Yから、それぞれ別荘地（約1,150㎡）を5,616万円で買い受け、建物を建築した。両土地には、水資源開発公団の導水管が埋設されていたが、Yは、契約にあたりその説明をせず、Xらは、平成7年2月公団に地上権を設定して、補償金の支払いを受けた。Xらは、Yに対し、導水管の存在により損害を被ったとして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、導水管の存在は不安感を与え、隠れたる瑕疵にあたり、Xらは公団から補償を受けていても、Yに対し瑕疵担保責任を迫及することができるが、導水管の通る土地は、X 1については本来建物の所有の用に適さない土地であり、X 2については22㎡に過ぎず、Xらの購入目的を大きく害するものではなく、また、その破損漏水の危険性は極めて小さいとして、Xらの請求を棄却した。

### ロ 他の土地からの下水管

【08- 17】

#### ★東京地判 平 9.10.17 判例集未登載

【08-16】の事案において、X 2が他の土地からの下水管が埋設されているのに、Yの説明がなかったとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、下水管は存在するが、その存在によって、X 2が本件土地の使用上、物理的、精神的・心理的な利便、安全、平穩に関して何らかの不利益を被っているとは認められず、瑕疵があるとはいえないとして、Xの請求を棄却した。

## ③ 高圧架空電線

### イ 隠れたる瑕疵にあたらなかったもの

【08- 18】

#### ★東京地判 昭40.10.21 判タ185-142

買主Xは、工場建築目的で、売主Yから土地の借地権を買い受けた。しかし、本件土地の上空を高圧架空電線が通過しており、その直下及び西側各3m以内の建築ができないため、建築可能な部分は2.5坪しかなかった。Xは、隠れたる瑕疵があるとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、借地の上空を高圧架空電線が通過している場合には、建物の建築が禁止される具体的範囲を知ることが比較的容易であるから、隠れたる瑕疵とはいえないとして、Xの請求を斥けた。

ロ 契約締結拒否に正当の事由があったもの

【08- 19】

★東京地判 昭57. 2. 17 判時1049-55, 判タ477-115

買主業者Yは、昭和46年6月、売主Xと土地の売買について仮契約を締結した。本件契約は、YがAから700坪程度の土地の買収の依頼を受け、Yの名義で買い受ける約束をしたものであったが、本件土地には高圧線の地役権が設定されており、YがAに報告したところ、Aは、そのような問題のある土地を買うことはない、買収を取り止めたので、Yは、地役権の存在を理由に、契約を解除した。Xは、債務不履行に基づく損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件契約は後日正式契約の締結をまって売買契約を成立させようとしたもので、売買契約は未だ成立していないが、Yは誠実に交渉すべき義務があるとした上で、本件地役権については、Xは仮契約時まで何らの説明をした形跡はなく、正式契約までに相互に調査、検討することとされたものであるが、本件土地3,443㎡のうち、地役権の及ぶ範囲は180㎡、高さが制限される区域を加えると540㎡になり、LPGスタンド施設1,332㎡を除くと、買主が建物を建てようとする場合、本件高圧線の存在は、相当の障害となることは明らかであり、Yの契約締結拒否には正当の事由があるから、誠実交渉義務に違反したとすることはできないとして、Xの請求を斥けた。

(4) 地盤沈下

① 隠れたる瑕疵

イ あたるとするもの

a 売主と造成業者の責任を認めたもの

【08- 20】

★横浜地判 昭60. 2. 27 判タ554-238

買主Xらは、昭和45年、売主Y1から土地建物を買い受けた。本件土地は、もと水田で、業者Y2が建売住宅を建築するため、松杭を打ち込んで造成し、Y1が一括販売したものであったが、その後地盤が沈下し、建物が傾斜した。Xらは、Y1及びY2に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件の場合、地形が軟弱なことが予想されるのに、事前に地質調査をせず、松杭を打ち込み、有機質土層を貫入して支持力を破壊したもので、建築工法の過誤があり、隠れたる瑕疵にあたるとして、Y1に売主の責任を認め、Y2についても、請負工事の発注にあたり注意義務を怠ったとして、損害賠償を命じた。

【08- 21】

★東京地判 平 6. 9. 8 判時1540-54

買主業者Xは、昭和48年1月媒介業者Aの媒介で、売主業者Y1から土地（浅間沼）を8億5,000万円で買い受けた。本件土地は沼地で、Y1が宅地造成分譲を計画し、Y2に工事を請け負わせ、住宅地造成事業法の認可はY2名義で昭和47年5月得たものであった。Xは、本件土地を買い受けると同時に、Y2に本件造成工事を5億円で請け負わせ、Y1が連帯保証人となった。Y2は、昭和51年4月第7工区を除き、工事を完了し、知事の検査済証の交付を受けて、Xに引き渡した。Xは、直ちに分譲したが、その後4年程で地盤が約1m沈下し、修復工事が必要となった。Xは、Y1、Y2に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件土地は沼地であって、その地盤は超軟弱であるから、あらかじめ地盤調査をし、適切な埋立法、地盤改良法を選択すべきであったのに、Y2は地盤調査を全くせずに、不十分な地盤改良法を選択施工したため、地盤が沈下したものであり、本件造成地には瑕疵があるとして、Y1、Y2に2億76万円の支払いを命じた。

b 設計監理者の責任もあるとされたもの

【08- 22】

★横浜地判 平11. 8. 5 判例集未登載

買主Xは、平成元年2月、媒介業者Y2の媒介で、売主業者Y1から、土地建物を7,300万円で買い受けた。本件物件は、Y4の設計監理により、Y3が宅地造成及び建築施工を行い、宅造法の許可及び建築確認をとって、関東ローム層に切戸してH型鋼杭を打ち擁壁を設けたものであったが、荷重の拡散が図られず、擁壁支持と地山支持の混在、布基礎の設計強度不足、ガラの混入等により、不同沈下（最大40ミリメートル）を来し、多数の亀裂、陥没を生じた。Xは、Yらに対し、損害賠償を求めた。Y1は、瑕疵担保責任期間（引渡後2年）を経過したと主張した。

これに対して、裁判所は、① 本件建物の不具合は隠れたる瑕疵であり、瑕疵担保責任の請求は裁判外の権利行使で足り、Xは引渡後1年内にその請求をしているから、Y1は瑕疵担保責任を負うとし、② Y3については、安全性の保証の約束をしているから、同保証債務の不履行があり、③ Y4については、設計者、監理者として安全性を確保すべき注意義務に違反し、不法行為責任があるとし、④ それぞれジャッキアップ費用等約1,000万円の支払いを命じたが、⑤ Y2については、工事検査済証等により適切な施工の確認をしているから、注意義務違反はないとして、Xの請求を棄却した。

c 媒介業者の責任はないとするもの

【08- 23】

★千葉地裁松戸支判 平 6. 8. 25 判時1543-149

買主Xは、平成2年10月媒介業者Y2の媒介で、売主業者Y1から土地付中古住宅を代金5,400万円（土地4,750万円、建物650万円）で買い受けたが、その後本件建物には、土地の不等沈下により約70分の1の勾配の傾斜があることが判明した。本件物件は、業者Aが昭和52年大手建設業者Bに宅地造成をさせて、昭和58年建物を建築し、同年12月Cに売り渡し、平成2年4月Y1がCから買い受けてリフォームをし、Xに売却したものであった。Xは、Y1、Y2、Y3（昭和63年Aを吸収合併）に対し、損害賠償を求めた。Y1は現状有姿売買であるから瑕疵はないと主張し、Y2、Y3は過失はないと主張した。

これに対して、裁判所は、① Y1については、本件建物には不等沈下に起因する傾斜があり、経年変化により生じたものではないから、瑕疵があり、かつ、隠れたるものであるから、Y1は瑕疵担保責任を負い、建物価格を限度として瑕疵修補費用相当額の賠償義務があるとして、650万円の支払いを命じたが、② Y2については、目的物件の権利関係等の調査については高度の注意義務を要求されるが、目的物件の物的状況

に隠れた瑕疵があるか否かの調査についてまでは高度の注意義務を負うものではないとし、③ Y3についても、Aが宅地造成工事を大手の専門業者に請け負わせたのであるから、過失を問うことはできないとした。

d 売主業者の責任を認めたが、府の責任を否定したもの

【08- 24】

★大阪地判 昭57. 5. 20 判土(土)2152

Xは、昭和42年売主業者Y1から宅地を買い受け、昭和43年住宅を建築し、居住していたところ、同宅地下に埋設されていた旧排水管及びマンホールから下水管が溢水、浸水し、浸食されて、昭和46年宅地の一部が陥没し、建て替えざるを得なくなった。本件土地は、もと水田であったが、昭和38年宅地造成工事規制区域に指定され、Y1がY2府知事の許可を受けて、2mの盛土をして宅地に造成し、分譲したものであった。Xは、Y1及びY2に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件宅地の陥没は、マンホール及び旧排水管が整備されることなく残置されたことにより発生したものであって、本件宅地には宅地として重大な欠陥があり、同瑕疵は「隠れたる瑕疵」に該当するとして、Y1に対し、建物の築造費373万円をXに支払うよう命じたが、Y2については、宅地造成工事の許可、監督、検査、改善命令について違法はないとして、Xの請求を斥けた。

ロ あたらぬとするもの

【08- 25】

★大阪地判 昭60. 11. 15 判時1199-117, 判タ600-126

買主業者Xは、昭和47年7月、売主業者Yから造成団地(約4万2,500㎡)を宅地分譲目的で買い受けた。本件土地は、軟弱地盤があることから、宅地造成にあたり、土地改良工事がなされ、契約の際、80～90%の沈下が完了したとの報告書が交付された。しかし、その後も沈下はやまなかった。昭和51年、Yが固定資産税等の立替金の支払いを求めて、東京地裁に訴訟を提起したところ、Xは、売買に要素の錯誤があり、無効だとして、反訴を提起し、売買代金等の返還を求めた。

東京地裁(昭55. 5. 20)は、本件売買に要素の錯誤はあるが、Xには重大な過失があるとして、Xの請求を棄却した。Xは控訴せず、確定したが、昭和57年にXが調査したところ、なお20～40年地盤沈下が継続するという報告を受けた。そこで、Xは、本件土地に隠れたる瑕疵があったとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、大阪地裁は、本件売買契約は、契約締結後4、5年すれば分譲できることを前提として締結されたのに、6年たっても分譲できないのであるから、瑕疵があるが、Xは、買主に取引上一般に要求される程度の注意を払えば、圧密沈下がたやすく

## 第8章 目的物の性状等に関する紛争

終了するものではなく、契約締結後4、5年たっても分譲できない蓋然性が多分にあることを知り得たから、隠れたる瑕疵にあたらぬとして、Xの請求を斥けた。

### ② 債務不履行責任

#### イ 瑕疵なき建物を給付すべき債務

【08- 26】

#### ★神戸地判 昭61. 9. 3 判時1238-118

買主Xは、昭和53年4月媒介業者Aの媒介で、売主業者Yから土地付新築分譲住宅を1,100万円で買い受けた。しかし、その後建物が不等沈下して、亀裂が生じた。Xは、Yの債務不履行だとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、「宅建業者が一般消費者に対し新築住宅として建物を売却する場合、明示の特約がなくとも、瑕疵なき（即ち、通常有すべき品質、性能を備えた）建物を給付すべき債務、従ってまた、給付した該建物に瑕疵がある場合にはこれを修補すべき債務を負うと解するのが相当である」として、本件建物に不等沈下が生じているのは、その敷地の盛土が締まりの悪い土質のものである上、締固めが不十分であること、にもかかわらず、基礎定盤が在来地盤に支えられぬままに設置されていること、これらが住宅にとって瑕疵（通常有すべき品質、性能を備えていないこと）にあたるとして、Yの債務不履行責任を認め、1,018万円の支払いを命じた。

#### ロ 当初予定された土地付住宅を引き渡すべき債務

【08- 27】

#### ★浦和地判 平11. 5. 27 判例集未登載

買主Xは、平成6年6月、売主業者Yから、土地付建売住宅を、6,180万円で買い受けたが、土地の不同沈下により、建物が傾斜し、補修を要することとなった。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件建物は地山と盛土地盤に跨がって建てられ、自然圧密沈下期間が不足したため、屎尿浄化槽、建物の傾斜等を来し、Yには当初本件売買予定された土地付住宅を引き渡すべき債務について債務不履行責任があるとして、Yに対し、2,250万円の支払いを命じた。

③ 不法行為責任

イ 売主業者の責任

【08- 28】

★神戸地判 昭58.12. 6 判時1119-117, 判タ521-175

買主Xは、昭和43年12月、売主業者Yから宅地分譲地の一区画を買い受け、家屋を新築した。しかし、本件分譲地は、造成工事完了後地盤の不等沈下が進み、Xは、基礎補強のため追加工事の支出を余儀なくされた。Xは、Yに対し、損害賠償（追加工事費及び転売利益の喪失）を求めた。

これに対して、裁判所は、Yは、本件宅地造成工事において、十分な伐開徐根作業、転圧工事、湧水調査及び排水設備工事をすべき義務があるのに、これを怠り、盛土地区の地盤沈下の結果を生ぜしめたとして、Yの不法行為責任を認め、追加工事費の支払いを命じたが、転売利益の喪失については、Xは永住の意思であった等として、これを斥けた。

ロ 設計事務所等の責任

【08- 29】

★大阪地判 昭53.11. 2 判時934-81, 判タ387-86

Xは、昭和38年6月Aから土地を買い受け、Aに建築工事を請け負わせることとした。しかし、Aの人柄に不安があったので、Xは、昭和39年1月設計事務所Y1に設計監理を委託し、同事務所の1級建築士Y2が設計監理にあたった。本件土地は、宅地造成地で、切土と盛土にまたがるものであったが、Y2はその調査を怠り、また、Aに対する監督を怠ったため、建物完成後間もなく、不同沈下が起こり、建物にねじれが生じた。Xは、Y1、Y2に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件建物の欠陥の主たる原因は、切土と盛土にまたがって建築したことによる不同沈下であり、Y2が敷地調査義務及びAに対する指導監督義務を怠った過失によるものであるから、Y2は民法709条に基づき、また、Y1は民法715条に基づき損害賠償責任があるとして、465万円の支払いを命じた。

(5) 擁壁等の瑕疵

① 要素の錯誤

【08- 30】

★大阪高判 平 2. 1. 24 判タ721-180

買主Xは、昭和61年9月、売主業者Yから土地を住宅建築目的で買い受け、手付金を支払った。契約の際、Yは「小さなヒビ割れが1ヵ所あるが、セメントを流せば直る」と説明し、Xはこれを信じて契約を締結したが、専門家に調査してもらったところ、天端等に亀裂があり、今すぐ崩壊するとは思われないが、安全性を重視して、是正工事が必要であり、約250万円かかることが判明した。Xは、契約は無効であるとして、手付金の返還を求めた。Yは、現状有姿売買だと主張した。

これに対して、裁判所は、本件擁壁は直ちに崩壊するとの危険性までは認められないが、本件土地上に安全な建物を建築するためには本件擁壁を根本的に補修する必要がある、本件売買契約当時Xが予想し得なかった多額の費用を要し、かつ、Yは亀裂についてXに説明して納得させたことはなく、また、亀裂があるため売却代金を安くしたこともないから、Xは売買の目的物の性状につき要素の錯誤に陥っており、本件契約は無効であるとして、Xの請求を認めた。

② 瑕疵担保責任

イ 契約の解除

【08- 31】

★広島地判 昭50. 7. 18 判タ332-319

買主Xは、昭和46年3月、売主業者Yから土地を住宅建築目的で買い受けた。本件土地は、丘陵地に盛土をした造成地で、2段の擁壁（上段高さ3.5m、勾配2.5。下段3.6m、2.0）があったが、翌47年7月の集中豪雨で崩壊した。Xは、隠れたる瑕疵があったとして、契約を解除し、代金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、本件擁壁は、盛土量高に比して断面が相対的に不足し、背面土の土圧に対する許容支持力を超えていたため、集中豪雨で崩壊したもので、構造上の欠陥があり、この欠陥は、取引の際必要とされる普通の注意を働かせても発見できなかったものであるから、隠れたる瑕疵にあたり、買受目的を達することができず、契約は解除されたとして、Xの請求を認めた。



ロ 損害賠償請求

【08- 32】

★神戸地裁明石支判 昭54. 10. 29 判時961-107

買主Xは、昭和41年8月、売主Y社から造成宅地を買い受け、昭和44年建物を建てた。昭和47年7月の降雨で、擁壁が崩壊した。Xは、擁壁に隠れたる瑕疵があったとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件擁壁は水抜孔が排水としての機能を果しておらず、また、工事が粗雑で、擁壁自体に設計上若しくは施工上の欠陥があり、他方、本件崩壊時の降雨量は、異常なものとはいえないから、本件擁壁には隠れたる瑕疵があったとして、改修工事費の支払いをYに命じるとともに、慰謝料及び弁護士費用についても、その支払いを命じた。

ハ 不可抗力ではないとしたもの

【08- 33】

★東京地判 昭39. 10. 19 判タ170-236

買主Xは、昭和31年2月、売主Yから宅地を買い受けた。本件宅地は、もと傾斜地であったが、Yが高さ3.1mの壁を設けて、売却したものであった。しかし、有効な排水孔がなく、昭和33年9月の台風で崩壊した。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、台風による不可抗力だと主張した。

これに対して、裁判所は、有効な排水孔を作ることなく、漫然と鉄筋等による補強をしないで、コンクリート壁を築造したことは、完全な宅地の造成とはいえず、隠れたる瑕疵があり、本件台風が記録的な大雨をもたらしたことは事実であるが、瑕疵がなかったとしても壁は崩壊したとの立証がない以上、瑕疵と壁の崩壊には因果関係があるとして、Yの瑕疵担保責任を認めた。

③ 不法行為責任

イ 売主業者の責任

【08- 34】

★東京地判 平 5. 3. 24 判時1489-127

買主Xは、昭和58年1月、売主業者Yから土地付建売住宅を2,780万円で買い受けた。本件物件には地下室があったが、防水・防湿処理が不十分で、入居後間もなくかびが発生して、使えなくなり、また、裏側擁壁（高さ3.7m）が平成元年3月崩壊した。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、擁壁は昭和46年からあるものだと

主張した。

これに対して、裁判所は、Yは、本件建物の建築にあたり、地下室の防水・防湿処理を施さなかった過失があり、また、擁壁の安全性について十分調査し、必要な擁壁工事を施工すべき注意義務があったのにこれを怠り、不適切な排水管を設置して売却した過失があるとして、Yの不法行為責任を認め、1,947万円の支払いを命じた。

ロ 造成業者の責任

【08- 35】

★大阪地判 昭63. 2.29 判時1301-121, 判タ682-186

業者Xは、昭和56年5月、売主業者Aから土地を買い受け、Bらに分譲した。本件土地は、業者Cが建設会社Yに宅地造成工事を請け負わせて造成し、Aに分譲したものであったが、昭和57年8月の豪雨により擁壁が損壊した。Xは、Bらから損害賠償請求訴訟を提起され、昭和61年5月裁判上の和解をして、建設会社Dに修復工事をさせ、1,600万円を支払った。Xは、Yに対し、Yの造成が手抜き工事であったとして、1,600万円の損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、宅地分譲業者から分譲予定の宅地造成を請け負った業者は、分譲を受ける者に被害を及ぼすことのないよう配慮すべき注意義務を負担しているが、Yは同注意義務に違反して本件擁壁を造ったから、Yに責任があるとして、Xの請求を認容した。

ハ 造成業者と工事監理者の責任

【08- 36】

★大阪地判 平10. 7.29 金商1052-40

買主Xは、平成元年2月、売主業者Y1から、土地建物を4,250万円で買い受けた。本件土地を含む一団の土地(20区画)は、昭和63年業者Aが宅地造成し、業者Y2に一括譲渡して、Y2が5宅地を建売分譲し、残りはY1に土地を譲渡して、Y1からY2が注文を受けて建物を建築した。しかし、Y2の擁壁工事及び建物工事に不良工事があったため、本件土地の擁壁が16cm回転移動し、建物が7cm不等沈下して、再築せざるを得なくなった。Xは、Y1、Y2及びY3(設計、工事監理者)に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y2は、本件擁壁及び建物の欠陥について法令に違反する工事をした過失があり、② Y3は、設計者・工事監理者として届け出たのに、設計及び工事監理を怠った過失があるとして、再築費用等6,002万円を各自支払えと命じたが、③ Y1については、土地建物の検査済証があることを確認しているから、

調査義務を尽しているとして、Xの請求を斥けた。

## ニ 隣地所有者の造成工事放置責任

### 【08- 37】

★東京地判 昭50. 4. 24 判時797-113

Xは、昭和35年12月、売主業者Yから土地を買い受けた。Yは、昭和37年7月その所有する隣接地の断崖土留工事をA建設会社に請け負わせたが、Aとの間で紛争が生じ、Aが工事を中止して占拠している間に、昭和40年同土留工事が崩壊し、本件土地のコンクリート舗装が破壊した。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yは本件断崖を放置すれば風雨の影響などによって土地が崩れ落ちることを容易に予見することができ、これを未然に防止すべき注意義務があるのに、漫然これを放置して土崩を発生させたのであるから、所有権侵害による損害を賠償すべきであるとして、19万6,500円の支払いを命じた。

## ④ 賃貸借の目的物の瑕疵

### 【08- 38】

★最高判 平 3. 4. 2 民集45-4-349, 判時1386-91, 判タ758-125

★東京地判 昭61. 2. 21 民集45-4-358

★東京高判 昭62. 1. 29 民集45-4-362

買主Xは、昭和55年3月媒介業者Aの媒介で、売主Yから、建物の所有権と借地権を買い受けた。本件土地の北側は4.4mの崖で、擁壁があったが、昭和56年10月の台風で亀裂を生じ、危険な状態となり、翌11月行政庁から土地所有者Bらに対し安全上必要な措置をとるよう勧告が出た。しかし、Bが何らの措置をとらないので、Xは、やむなくこれを取り壊し、昭和57年7月契約を解除して、Yに対し、損害賠償を求めた。

原審は、本件擁壁は通常設けられるべき水抜孔が設けられておらず、土中の雨水の圧力が加わり、耐え切れなくなったもので、Xは買受けの際擁壁の構造的欠陥について何の説明も受けていないから、借地権に隠れたる瑕疵があったとして、Xの請求を認めた。Yは、不服として上告した。

上告審は、建物とその敷地の賃借権とが売買の目的とされた場合において、その敷地について賃貸人において修繕義務を負担すべき欠陥が売買契約当時存したことがその後判明したとしても、賃貸人に対して修繕義務の履行を請求し、あるいは賃貸借の目的物に隠れたる瑕疵があるとして瑕疵担保責任を追求することは格別、売買の目的物に瑕疵があるということとはできないとして、原判決を破棄し、Xの請求を棄却した。

⑤ 刑事責任

イ 業務上過失致死傷

【08- 39】

★神戸地判 昭42. 4. 10 下刑9-4-407

Y（建設業者Aの常務取締役）は、山腹斜面の宅地造成工事について、B市長から、指示及び警告を受けていたのに、危険発生未然防止のための注意義務を怠り、石垣の適切な排水設備を設けず、梅雨期に入っても工事を継続進出したため、昭和36年6月24日、石垣の崩壊によりC一家4名を即死させ、D一家3名に傷害を与えた。Yが、業務上過失致死傷により起訴された。

裁判所は、Yは石垣崩壊による危険の発生を未然に防止すべき業務上の注意義務があるのにこれを怠り、C、Dの家屋を倒壊させ、致死傷を与えたとして、Yを禁錮1年6月、執行猶予3年に処した。

(6) 造成宅地の瑕疵

① 水道のない土地

イ 媒介業者の責任

【08- 40】

★大阪高判 平 9. 3. 25 消法32-82

★大阪地判 平 7. 10. 18 消法32-82

買主Xは、平成元年10月媒介業者Y2の媒介で、売主Y1（11才）の法定代理人A（Y1の父）から、名張市の土地を1,322万円で購入した。本件土地は、業者Bが昭和46年造成したもので（Bはその後倒産した）、公営水道がなく、私設水道組合の給水も容量の関係で不可能のものであった。本件契約の重要事項説明では、Y2は、飲用水について、「私営、整備予定未定、負担金有、給水は現在水道管の口径上不可」と説明したが、私営施設から給水を受ける権利がないことの説明がなく、また、本件契約に先立つ現地案内で、Y2は、水道の引込費用は140万円ぐらいといていた。他方、Aは、重要事項説明には立ち会わなかったが、Y2に本件土地は水道がないと告げ、また、重要事項説明後Y2に水がないことをXに説明したかと確認して、契約を締結した。Xは、引渡しを受けた後、私営施設から給水を受ける権利がないこと及び市営水道から給水を受けるためには高額のコストを負担する必要があることを知った。Xは、Y1、

Y2に対し、損害賠償を求めた。なお、Aは、業者であった。

第一審は、Y1、Y2ともに責任があるが、Xにも2割の過失があった等として、各自連帯して457万円の支払いを命じた。

控訴審は、① Y2については、宅地建物取引業者として、飲用水等のための私設の整備状況等について説明する義務があるが、Y2が調査、説明を怠ったため、Xが140万円をかければ受水できると誤信して契約を締結したものであり、Y2には債務不履行責任があるが、Xにも2割の過失があり、契約時点の価格は第一審鑑定価格の2分の1であるとして、901万円の支払いを命じたが、② Y1の不法行為責任については、Aは本件土地が水道のないことを開示しており、Aに業法35条類似の説明義務は課されておらず、また、Aの責任を当然にY1に帰せしめることはできないから、不法行為責任はないとして、Xの請求を棄却した。

## ② 「欠陥造成裁判中」の横断幕

【08- 41】

★大阪地決 昭63. 8. 17 判時1315-98

買主Yらは、昭和58年、売主業者Xから、亀岡市内の造成地を買い受け、建物を建て、居住した。しかし、本件造成地は、法面の角度が急で、擁壁の水抜穴がつまっており、また、開発規模から見て、水量不足を来すおそれが強かった。Yらは、Xに対し、別途瑕疵担保責任を追及して訴訟を提起したが、その最中に自宅2階ベランダに「欠陥造成裁判中」と書いた横断幕（縦0.9メートル、横4メートル）を設置した。本件建物は、造成地のほぼ中央にあり、現地を訪れた者の目に触れやすいものであった。Xは、Yらに対し、横断幕の撤去を求めて、仮処分を申請をした。

これに対して、裁判所は、Yらには本件造成地に欠陥があると信ずるに相当の理由があり、ことさらにXの名誉、信用を侵害しようとする意図があったとは認められず、また、表現方法も穏当さを欠くものとはいえ、横断幕の設置に差止めを相当とするほどの高度の違法性はないとして、Xの申請を却下した。

③ 宅地の耐震性

イ 瑕疵担保責任はないとしたもの

a 宮城沖地震

【08- 42】

★仙台地判 平 4. 4. 8 判時1446-98, 判タ792-105

買主Xらは、昭和32、3年頃Aの造成した分譲宅地を売主業者Yから買い受け、建物を建築した。その後、昭和53年宮城沖地震により、宅地が陥没、沈下し、建物が全半壊した。Xらは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、「本件宅地に耐震性の点からの瑕疵の存否は、従来発生した地震の回数、頻度、規模、程度のほか、時代ごとに法令上要求される地上構造物の所在場所、地質、地形、強度等の諸要素を考慮し、一般常識的見地から、少なくとも震度5程度の地震に対して安全性の有無を基準として判断するのが相当である」ところ、本件地震は実際には全般的に震度6とみなすのが妥当であり、地震調査委員会の「緑ヶ丘で発生した被害の多くは宅造法の技術基準に準拠していても防止できなかった可能性がある」との指摘に照らしても、本件宅地に民法570条にいう隠れたる瑕疵があったものと判断することはできないとして、Xらの請求を斥けた。

【08- 43】

★仙台地判 平 8. 6. 11 判時1625-85, 判タ931-248

買主Xらは、昭和45、6年頃、売主Y市から造成分譲地を買い受け、建物を建築した。その後、昭和53年宮城沖地震により、宅地が陥没、沈下し、建物が損壊した。Xらは、Yの造成工事の欠陥により、本件宅地には地すべり、亀裂、沈下隆起等が生じやすい瑕疵が存在したとして、Yに対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた。Yは、不可抗力を主張した。

これに対して、裁判所は、本件売買当時Y市周辺で客観的に予測された地震の震度は5程度で、本件宅地はこれに対する対震性は備えていたが、本件地震による震度は6に近く、かつ、本件造成当時震度6程度の地震に対しどのような工法をとるべきか明確な基準はなく、また、本件造成工事について当時の技術水準に達しえない施工がされたと認め難く、本件宅地に瑕疵があったとは認められないとして、Xらの請求を斥けた。

## (7) その他

## ① 駐車場の雨天利用

## イ 告知義務

【08- 44】

★東京地判 平 5. 10. 1 判時1497-82

借主Xは、平成3年6月媒介業者Y2の媒介で、貸主業者Y1から駐車場8台分を借り受けた。しかし、本件駐車場は建物を取り壊した跡地で、雨が降ると自力で脱出できず、約半分の使用しかできなかった。Xは、Yらに対し、賃貸借契約を解除して、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Y1は修繕義務を怠ったため、本件駐車場の約半分の使用ができなくなり、債務不履行があるとともに、Y1、Y2ともに信義則上本件駐車場の難点の告知義務を負っているのに、これを怠ったが、Xも運送業を経営しており、5割の過失があるとして、これを相殺した。

## ② 六価クロム汚染

## イ 工事差止等

【08- 45】

★東京地判 平 5. 4. 27 判時1482-98, 判タ841-155

都Yは、昭和47年9月、売主A社から土地を購入したが、本件土地は、Aの六価クロム鉍滓投棄により汚染されていたものであった。その後、このことが判明し、YがAの瑕疵担保責任を求めて提訴し、昭和61年4月、AがAの費用で無害化处理する旨裁判上の和解が成立した。Aが同工事に着手したところ、住民Xらが、本件工事は産業廃棄物の最終処分場に係る技術上の基準を定める命令に規定する最終処分場に埋立てする方式ではないとして、地方自治法242条の2第1項に基づき、同工事の差止め及びこれに係る公金支出の差止めを求めて、提訴した。

これに対して、裁判所は、本件工事はAが本件和解契約に基づいてAの費用負担において施工しているものであり、Yが施工し、又はAに施工させているものではなく、また、Yが本件工事に関する公金を支出する蓋然性があるとは認められないとして、Xらの訴えを却下した。