

最近の裁判例から (6)－地中埋設物の告知義務－**残置物等について告知書に「不明」でなく「無」と記載した売主に不法行為責任があるとした主張が棄却された事例**

(東京地判 令4・11・22 判例秘書 L07732801) 大嶺 優

購入した土地から、コンクリート枡等の残置物を発見した買主が、物件状況等報告書では、確証がないのに「不明」でなく「無」と記載した売主には告知義務違反がある、仲介業者には敷地内残置物がある可能性を察知し売主に事実と異なる告知をさせないようにする注意義務違反があると主張し、損害賠償を求めたが棄却された事案。

1 事案の概要

昭和58年1月、売主Y1（被告）は、本件土地上の建物を建て替えるため、A社に敷地調査を依頼し、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁等がある旨の図面添付の本件敷地調査報告書の交付を受け、翌年5月、A社に浄化槽及び大谷石の擁壁の撤去を含む建物の解体工事及び自宅建物の新築工事を発注し、同年12月、新築建物の引渡しを受けた。

Y1は、本件土地建物を売却することとし、平成30年7月、Y2（被告・宅建業者）の仲介により、買主X（原告）との間で、売買契約を締結、同年8月末日に本件土地建物をXに引き渡した。

なお、本件売買契約書に添付された物件状況等報告書（本件告知書）の項目「敷地内残存物等（旧建物基礎・建築廃材・浄化槽・井戸等）」について、Y1は「無・有・不明」の選択肢のうち「無」を選択していた。また、本件土地の隠れた瑕疵については、売主は引渡完了日から3か月以内に請求を受けたものの修復に限り、責任を負う旨の特約が付され

ていた。

Xが、平成31年3月に、B社に建物の解体工事及び自宅建物の新築工事を発注したところ、本件土地の地中から、コンクリート製の枡及び大谷石の擁壁が発見された。

Xは、Y1・Y2に対し、「①Y1は本件敷地調査報告書により本件残存物を認識していたというべきであり、認識していなかったとしても、本件残存物撤去の確証を有していなかったのであるから、本件告知書の項目の敷地内残置物等については、「無」ではなく「不明」を選択して告知すべき義務違反がある。②Y2は宅建業者として、過去に敷地内残置物があった本件土地の売買を仲介するにあたって、敷地内残置物がある可能性を察知し、Y1に事実と異なる告知をさせないようにする注意義務がある。」等と主張して、本件残置物の撤去費用等260万円余を請求する本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のとおり判示し、XのY1・Y2への請求をいずれも棄却した。

(1) Y1が不法行為責任を負うかについて

本件残置物と、本件敷地調査報告書中の浄化槽及び大谷石の擁壁とは、その位置や形状、材質等から同一物であると認められる。

本件敷地調査報告書の浄化槽及び大谷石の擁壁は、昭和59年に実施された建物解体工事において撤去の対象とされていたものであるが、Y1は、本件告知書を作成した際、本件

敷地調査報告書の内容及び上記解体工事の内容について把握していなかったというところ、仮に、Y 1 が、本件告知書作成の際、当該内容を把握していたとすれば、本件敷地調査報告書中の浄化槽及び大谷石の擁壁は昭和59年に撤去されたと考えるはずであるから、Y 1 が、本件告知書の項目「敷地内残存物等」中の「無・有・不明」の選択肢のうち、「無」の肢を選択したとして、何ら非を問われるべきものではない。

また、Y 1 が本件告知書を作成した当時の本件土地及び建物の外観並びにその他の状況から、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁が埋設されていることを疑うべき表徴があったと認めるに足りる証拠はなく、実際、X が委託したB社の解体工事等を担当していた従業員が、本件土地に浄化槽や大谷石の擁壁が埋設されているかは一切分からなかった旨述べていることも考慮すると、Y 1 が、本件告知書を作成した当時、上記選択肢について、「無」ではなく「不明」の肢を選択すべき義務を負う状況にあったとは認められない。

(2) Y 2 が不法行為責任を負うかについて

仲介業者であるY 2 は、建築士や不動産鑑定士のように取引物件の物的状態に係る調査能力を備えているわけではなく、その役割は、売買契約の成立に向けてあっせん尽力することにあるから、買主に対しては、特段の事情のない限り、瑕疵の存否及び内容について調査して説明すべき義務を負うものではなく、取引物件の現状を通常の注意により目視で観察した範囲で説明すれば足りると解すべきである。そして、Y 2 が本件土地の売買を仲介した際、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁が埋設されていることを疑うべき表徴があったとは認められず、その他、Y 2 が、Y 1 から、本件土地中に残置物がある旨の話を聞いていたとか、X から、本件土地中の残置物に

関する調査依頼を受けていたといった事情も認められないことからすれば、X が主張するような注意義務をY 2 が負うと言うことはできない。

3 まとめ

敷地内残置物については、容易に確認ができないこともあり、紛争事例も多く、本件では、過去に発見された敷地内残置物について売主は撤去済と認識しており、契約時の告知書において残存物「無」と告知したが、実際には撤去されておらず、買主から告知内容に過失があるとして訴訟となったものである。

売買契約締結にあたっては、取引物件に関して売主・買主間に大きな情報格差がある場合、売主にはそれを解消する義務があり（最二判 平5.4.23 集民169-37等）、告知書はその手段として活用されているものであるが、その機能は売主が認識している事項の買主への告知であって、売主が知らない事項についてまで買主に保証をするものではない。

よって、敷地内残置物等について「無」と記したのは、売主が認識している範囲におけるものと理解されるものであって、それが実際に存在した場合の売主・買主のリスク分担は、売買契約の担保責任の規定により行われるものであり、「『不明』ではなく『無』と記載した売主に何ら非を問われるべきものはない」という本件判断及び仲介会社には、特段の事情が無い限り、瑕疵の存在及び内容について調査説明義務を負わないとしている点は、実務上の参考になると思われる。

(調査研究部調査役)