

最近の裁判例から (1) – 地中埋設物 –**敷地境界沿いの地中埋設物が契約不適合に該当する
とした買主の主張が棄却された事例**

(東京地判 令5・11・6 2023WLJPCA11068003)

購入した土地の敷地境界沿いに地中埋設物(排水管パイプ・隣地境界塀の基礎部分越境)が存していることが契約不適合に当たるとして、買主が売主に賠償請求したが、当該埋設物が買主の住宅建設に大きな障害になったとは認められず、また、土地全体に地中埋設物が存しないことが契約内容であったとも認められないとして棄却された事例

1 事案の概要

売主Y(被告・個人)は、自宅(敷地72.36㎡)を売却するに先立ち、令和元年5月頃、建物解体工事を実施したところ、地中よりガラが発見されたため、これを撤去し、消失した分の土を新たに入れて土地の整形を行った。なお、この解体工事においては、既存の塀は残置する方針としており、塀の倒壊を防ぐため塀付近は掘削しなかった。

Yは、本物件の物件状況等報告書の作成にあたって、建物解体時にガラが発見されて土を入れ替えた旨を特記事項に記載したうえで、「地中埋設物を発見していない」、「越境がない」旨をそれぞれ記載した。

買主X(原告・個人)は、令和2年9月18日、契約不適合責任期間を引渡完了日から3か月とする特約をつけて、本件土地を自宅建設目的でYと売買契約を締結し、同年12月18日に引渡しを受けた。

本件土地の引渡し後、令和3年3月頃、Xが自宅建築工事に着手したところ、本件土地の北側境界付近にある塀に沿って地中50cm程

度の深さから、使用されていない排水管パイプ(直径40cm、長さ690cm程度)が発見された。また、本件塀の地中基礎部分が隣地に越境していることが判明した。しかし、建物建築に支障がなかったため工事は続行され、7月に建物が完成し、Xは入居した。

令和4年1月、Xは本件パイプの撤去工事を行い、工事費用として57万円を支出した。

Xは、本件土地の品質として、地中埋設物が存在しないこと及び隣地への越境がないことが本件売買契約の内容としてYとの間で合意されていたと主張して、Yに対して、契約不適合責任に基づき、支出した工事費用や慰謝料等102万円余の損害賠償請求訴訟を簡易裁判所(原審)に提起した。

原審は、Xの請求を契約不適合責任に基づく損害賠償請求であると整理したうえで、仮に契約不適合責任があるとしても、Xによる通知は、売買契約上定められている3か月以内にYに契約不適合がある旨を通知したとは認められないと事実認定し、同請求を棄却した。

Xはこれを不服とし、①売主の悪意により契約不適合免責特約は適用されない、②説明義務違反による不法行為または債務不履行があると主張して控訴した。

2 判決の要旨

控訴審においても裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(本件パイプ埋設及び本件基礎の越境があっ

たことが本件契約の契約不適合に当たるか)

地中埋設物がない旨の説明は売主であるYの認識を示したにとどまり、建物撤去工事に際してガラを撤去した旨の説明も、あくまで建物撤去工事の際に掘削した範囲にとどまるものであり、本件土地全体について地中埋設物がないことまで確認したことを説明したのではないから、本件土地全体におよそ地中埋設物が存在しないことが本件契約の内容であったということはできない。

また、本件パイプが本件土地の北側境界付近の本件塀に沿って埋設されていたことからすれば、建物解体工事に際し、本件パイプの埋設箇所が当然に掘削されるべきであったということはできないし、本件パイプが本件契約前に解体された建物に接続していたことを認めるべき証拠もないことからすれば、本件パイプが建物解体工事の際に当然に発見されて撤去されるべきであったともいえない。

そして、本件パイプの埋設が判明した後も自宅建築工事は進行して完成に至っており、本件パイプの埋設が自宅建築に大きな支障となったものとは認められない。

以上に照らせば、本件パイプが、本件土地上に建物を建築するのに支障となる埋設物であったと認めることはできず、本件土地の品質に関する契約不適合があったとはいえない。

次に、本件基礎の越境の範囲も、本件土地と隣地との境界付近に限局されていたことがうかがわれ、現に越境によって具体的な支障が生じている事実が認められないことからしても、本件基礎の越境をもって本件契約に契約不適合があったということはできない。

(Yに説明義務違反が認められるか)

Xは、本件塀付近を掘削していないのであれば、Yにはその旨説明すべき義務があるのに、建物解体時に地中よりガラを撤去した旨

説明し、本件土地全体を掘削したかのような説明をしたのは、説明義務違反に当たると主張する。しかしながら、建物解体時に地中よりガラを撤去した旨の説明は、あくまでも建物解体に際して掘削した際の対応を説明したにすぎず、本件土地全体について掘削し地中埋設物を撤去した旨を説明したものではないことから、Yに説明義務違反は認められない。

3 まとめ

本事例は、敷地境界沿いの地中埋設物について、建物建築に大きな支障となったものとは認められず、また、土地全体におよそ地中埋設物が存在しないことが契約内容であったとは認められないとして、契約不適合責任が否定された事例であり、契約不適合責任の考え方として参考になる。

本事例と同じような考え方に沿った裁判例として、民法改正前の瑕疵担保責任に関する事例であるが、「接地との境界に沿った地中のブロックフェンスの基礎が埋設により居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられているとはいえず、増改築や建替えの必要性は、直ちに現実化することのない不確定なものであるから瑕疵に当たらない」とされた事例（東京地裁 平成22年4月8日 RETIO83-138）や、「建物の敷地として利用することが可能であり、また、植栽や農園等としてそのまま利用することは予定されていなかったことから、売買の目的を達することができないとはいえず、瑕疵とは認められない」とされた事例（東京地裁 令和2年7月22日 RETIO122-154）があるので併せて参考にされたい。