

## 最近の判例から

### －土地の瑕疵責任－

## 分譲地の地盤が軟弱であるのは瑕疵に当たるとして、瑕疵担保責任に基づき、土地改良費用の請求を認容した事例

(名古屋高判 平22・1・20 ウエストロー・ジャパン)

売主から本件土地を購入した買主らが、本件土地の地盤が軟弱で、建物建築に適さず、地盤改良工事が必要であったとして、本件地盤の軟弱性等に関する説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づき、売主に対し、土地改良工事費用及び遅延損害金を請求した事案につき、地盤が軟弱であって、土地の隠れた瑕疵に当たるとして、請求の全部を認容した事例(名古屋高裁 平成22年1月20日判決 取消、認容 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

(1) 売主Yは、平成16年12月22日買主Xらに対し、A団地内の1区画である本件土地を、宅地分譲の方式で、代金2,226万円販売し、Xらは、その上に本件建物を建築した。同契約に先立ちXが受領した本件パンフレットには「造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」との本件記載がある。

(2) 本件は、Xらが、Yから本件土地を購入したが、本件土地の地盤が軟弱で、建物建築に適さず(以下、それぞれ「本件地盤」、「本件瑕疵」という。)、地盤改良工事が必要だった旨主張して、本件地盤の軟弱性及びA団地内の他の区画の地盤改良工事の実施状況に関する説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づき、Yに対し、湿式柱状改良工法で実施した本件工事費用合計252万円及び遅延損害金の支払いを求めて訴訟を提起した。

(3) これに対し、Yは、①本件瑕疵の存在及び本件工事の必要性を否認するほか、②仮に本件瑕疵があるとしても、Yは本件パンフレットに本件記載をしていた等と主張して説明義務違反を争うとともに、③Xらは、本件地盤についてYに詳しく確認せず、独自の調査等もしていないから、本件瑕疵を知らなかった点につき過失がある旨主張して瑕疵担保責任等を争った。

(4) 原審は、①買主Xは、売主Yの担当者から本件記載を読み上げて説明され、本件土地が造成地であることを知っており、代金2,226万円を高額と考えていなかったことが窺われるから、本件土地の購入の適否を判断するのに必要な情報は提供されていた旨認定して、Yの説明義務違反を否定し、②本件地盤は強度が不十分といえなくはないが、Xは軟弱地の可能性が高いことを甘受して本件土地を購入しており、本件建物にはペントハウスやエレベーターがあり基礎をより強固にする必要性が窺われるうえ、より高度なDIP工法ではなく湿式柱状改良工法による地盤改良でも不具合は生じていないから、本件土地の地盤強度は、Xの想定範囲内にあった旨認定して、Yの瑕疵担保責任を否定し、Xらの請求を棄却した。これに対し、Xらが控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原判決を取消し、Xらの請求を認容した。

(1) 本件地盤の強度等

① 本件土地の調査については、平成18年5月と10月、SS試験の方式で貫入試験を実施し、地盤の長期地耐力等を調査した。

② 上記の測定結果によれば、本件地盤には、特に砂質土の部分に、自沈ないし無回転といった支持力ゼロの箇所が、垂直方向にも水平方向にも相当程度の厚さと広さで広がっていることが推認され、地盤改良工事を実施しないままこれらの箇所に建物の荷重がかかると、地盤沈下が発生する可能性が高いと認められる。また、建物の荷重によって、本件土地各部の沈下量が異なり、不均等に沈下する不同沈下の現象が発生し、建物が傾斜したり、各部が歪んで損傷する可能性が高く、これを避けるためには、地盤改良工事を実施することが必要であったことが認められる。

(2) 本件土地の瑕疵の有無

本件地盤には、支持力ゼロの部分を含む強度の軟弱な箇所が、垂直方向にも水平方向にも相当程度の厚さと広さで広がっており、そのまま本件土地上に建物を建築した場合には、不同沈下等が発生する可能性が高く、現に本件では、特に大規模大重量ではない通常の範囲内の建物(木造枠組工法による2階建住宅)を建築するに当たり、湿式柱状改良工法で地盤改良を行なう必要があったと認められる。また、地盤が軟弱である可能性等を勘案して、一定の減額がなされたような形跡は窺うことができない。したがって、本件土地は、地盤改良を要するという瑕疵があったというべきである。

(3) 隠れた瑕疵か否か

買主Xらが本件売買契約時に本件パンフレットの本文記載に十分留意しなかった面はあるものの、その記載自体、本件土地に地盤改良工事を要するような瑕疵があることを明示するものではなく、売主Yすら、地盤改良工

事を要するかもしれない程度のあいまいな認識しか有していなかったことを踏まえると、Xらが、本件土地に地盤改良を要するような瑕疵があることを知らなかったことに過失があるということはできず、上記の瑕疵は隠れたものであったと認められる。

(4) 瑕疵担保責任の有無・内容

そうすると、本件土地には、その性状に隠れた瑕疵があるというのが相当であり、売主Yには、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、買主Xに対し、本件工事費用252万円及び遅延損害金の支払義務があるというのが相当である。

### 3 まとめ

本件は、被告である売主が最高裁への上告を断念したため、「売主に土地改良工事を負担する責任がある」とした高裁判決が確定した。本判決では、パンフレットの記載内容が取り上げられており、裁判長は、「本件記載の内容があいまい」であるとし、「本件記載は、『造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。』というだけの簡単な記載であって、地盤改良の必要性が高いことを窺わせる具体的記載はないし、また『買受後、買主において地盤改良をして下さい。』等の買主に地盤調査を依頼し、あるいはこれを義務づける旨や、地盤改良が必要となった場合の費用が買主負担となるから、販売価格が低額になっている旨や瑕疵担保請求権の放棄を意味する旨の記載もない。」と判示している。Yの主張のためには、「本件土地は、地盤改良工事を必要とする」旨を明示することを求めており、そういう意味で留意を要する。

## 最近の判例から

# 賃貸人が鍵を取替えて賃借人を締め出す行為は不法行為にあたるとして損害賠償請求を認めた事例

(大阪簡判 平21・5・22 判時2053-70)

賃借人が、賃貸人が賃借人の賃料未払いを理由に玄関の鍵を取替えたという不法行為によって損害を被ったとして、民法709条に基づき、慰謝料、逸失利益の賠償等を請求した事案において、賃借人の損害賠償請求が認められた事例（大阪簡裁 平成21年5月22日判決 一部認容 一部棄却 控訴 判例時報2053号70頁）

## 1 事案の概要

賃借人Xは、平成20年2月、賃貸人Y（不動産業者）からマンションの1室を家賃月額43,500円で賃借したが、同年7月から賃料を滞納したところ、同年8月と10月に建物玄関の鍵を取り替えられ、本件建物に入ることが出来なくなった。

そこで、Xは、玄関ドアの鍵の取替えによって居住権を侵害されたと主張し、Yに対して、慰謝料、逸失利益等合計140万円の損害賠償を請求した。

これに対して、Yは、Xは賃料滞納の常習者であり、賃貸人との信頼関係を著しく悪化させてきたものであり、保証人からの部屋を閉めて欲しいという要望により玄関の鍵を取り替えたものであり、不法行為を構成しないなどと主張して争った。

## 2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示してXの請求を一部認容した。

(1) Yは、鍵を交換しXを本件建物から閉め出すことによって、間接的に未払賃料の支払いを促そうとしたものと推認されるが、Yのこうした行為は通常許される権利行使の範囲を著しく超えるものでXの平穩に生活する権利を侵害するものであり、Xに対する不法行為を構成するのは明らかである。

(2) 私人が司法手続によらずに自己の権利を実現するいわゆる自力救済は原則として禁止されており、例外的に急迫性や損害回復の困難性等を要件として認められる場合があり得ると解されるが、本件の場合はそのような自力救済として許される場合であるかどうかを検討するまでもなく、違法な行為であるといふべきである。

YはXに対する未払賃料債権を有していたが、Yが例えばXの財産を直接に取り上げて弁済に充当するというような自力執行をしたわけではなく、鍵交換・ロックアウトという圧力をかけて間接的に未払賃料を支払わせようとしたものなので、自力救済の問題ではなく、権利の催告の方法としての相当性の問題である。次に、Yは、賃貸借契約を解除しているわけではないので、YはXに対し建物の明渡しを求める権利を有せず、Yがロックアウトによって事実上Xの建物占有権を排除しているのは単なる建物の不法侵奪に過ぎず、やはり自力救済ではない。

(3) Yは、鍵の交換は、連帯保証人Zの要望を受けて実施したと主張するが、Zの側から

積極的に要望したものではなく、Yの従業員からの度重なる督促電話に疲れ切って「仕方がないですね。」と応えたに過ぎないことが認められる。仮に、Zのこの応答が鍵交換の要請ないし同意と認めることができたとしても、Yの鍵交換の違法性の判断に影響を及ぼすものではない。そもそも、ZにはXが「部屋を使えない状態に」する権限はないので、Zが同意したとしても、Yに鍵交換の権利が発生するわけではないからである。

(4) Yは、本件建物以外にも、何ヶ所かの自社所有あるいは管理物件の建物の管理をしているが、賃借人が賃料を滞納した場合の対処法として、日常的に鍵交換を実施していた。鍵交換は、物件担当従業員の個人的な判断で行われるのではなく、Y会社の方針で業務の一環として実施されていたものである。本件の2回の鍵交換も、実施したのはYの従業員であるが、事前にY会社宛に鍵交換の申請書を提出し、社内で協議した上で行われたものである。建物賃貸や管理を業とするYのこのような法律無視の鍵交換や住居侵入行為は、国民の住居の平穏や居住権を侵害する違法な行為として厳しく非難されなければならない。

(5) Yの不法行為によって、Xが被った損害は以下のとおりである。

- ・逸失利益等：Xが、快適な自宅を使用することが出来なかったことによる損害として逸失利益の名目でYに対して賠償請求している損害は、Yの2回の閉め出し行為によってXが被ったすべての損害から精神的苦痛に対する慰謝料を除いた損害である。Yの閉め出し行為によって、Xが本件建物の使用が出来なかった期間は、合計34日間と認定され、Xの損害額は、まず1回日の29日間については、既に賃料を支払っているから賃料相当額の損害が発生していると言える（43,500円×29／

31=40,687円）。2回目の5日間については、賃料支払義務が発生していないので、損害も発生しない。

次に、閉め出されなければ必要の無かった費用をXが出捐しているものと推認され、その出費は1日当たり1,500円が閉め出し行為と相当因果関係にある損害と認められ、その損害額は、1,500円×34日=51,000円である。

- ・慰謝料：Xは、平成20年8月29日夜、突然、玄関の鍵が取替えられて（8月鍵交換）、着の身着のまま路頭に放り出された。更に、10月鍵交換による閉め出しと合わせて34日間もの長期間にわたって多大な精神的苦痛を被ったことが認められる。上記事実に加えてYが日常的にこうした不法行為を繰り返していたことも考慮して、50万円を認める。

- ・代理人費用：事案の難易、認容額等を考慮すると、6万円とするのが相当である。

以上認定した限度でXの請求は理由があるので認容し、その余の請求は棄却する。

### 3 まとめ

本件は、滞納家賃の支払を強制するために行ったマンションの玄関の鍵の無断交換について、賃貸人の不法行為責任を認めた初めての裁判例であり、いわゆる「追い出し屋」に関するリーディングケースになるものである。

なお、本件では問題にしなかったが、自力救済に関する裁判例については、本誌72号32頁以下を参照されたい。