

令和5年度 実務研修会

〈 事例発表 〉

●事例

【設備故障における責任の所在】

【埋設物の責任所在】

【埋設物の不告知】

【過去の裁判事例】

令和5年8月17日（木）

てだこホール 小ホール

【設備故障における責任の所在】

賃借人A / 賃貸人B / 管理会社C

借人Aは賃貸人Bよりスナック店舗を賃借していたところ、営業中に店舗備付けのクーラーが使用できなくなった。

翌日、Aは管理会社Cへクーラーにエラー表示が出て使用できないので見て欲しいと連絡をした。Cは早急にその事を賃貸人Bへ報告し、Bはすぐ知り合いの電気業者を手配した。電気業者はその日で賃貸物件に行き、故障の原因が室外機の基盤及びファンモーターの不具合によるものと確認し、賃貸人Bへ状況を報告した。

即日、電気業者へ部品の交換を依頼したが、『基盤の在庫はあるが、ファンモーターは県外のメーカーから取り寄せになる』とのこと。また、タイミングが悪いことに、翌日に台風が沖縄に最接近するため、飛行機の欠航が予想され、いつ部品取替えができるか答えられないとのことだった。

賃貸人Bから経緯と状況を確認した管理会社Cは、賃借人Aへ報告したが、Aはスナック店舗の休業はできないため、賃貸人B及び管理会社Cに相談なくレンタルクーラーをレンタルした。

後日、クーラーの部品取替えは最初に連絡を受けてから6日後に終了し使用できるようになったが、賃借人Aは備付けクーラーが回復するまでのレンタルクーラーの借用料2台分（約7万円）の支払を賃貸人Bに請求した。

【賃借人Aの主張】

クーラーは賃借当時から備え付けられており、それは家賃に充当されているものとして当然請求できる。

【賃貸人Bの主張】

管理会社からの連絡を受けて即時に対応した。

賃借人Aはレンタルする連絡の義務を怠ったため支払は拒否する。

又、自然災害のことを考えるとAの主張は無理がある。

【質問】

- ①賃借人Aの主張は認められ、レンタルする旨の事前相談・連絡は必要なかったのか？
- ②賃貸人Bの主張がとおり、レンタル料の支払い義務は拒否できるのか？
- ③台風など自然災害時の修繕の対応について
(使用できない間の損害金や、備付けクーラーの場合家賃の値下げ等)

【埋設物の責任所在】

売主：A / 買主：B / 宅建業者C / 当該地：X地

売主Aは北側道路、南側道路の2面に接する土地約400㎡を所有していた。

敷地内に2階建て住居を所有。(約40坪、築後約20年)

住宅の庭、駐車スペースとして使用していた南側道路に接する200㎡(契約前にすでに分筆済み)の宅地(X地)を売却した。

【流れ】

2022年11月

買主Bは売主Aより住宅建築を目的とし土地を購入。申込書面を宅建業者Cを通じてAへ渡す。

↓ 購入条件(現況測量は買主負担、地中埋設物が出た場合の撤去費用は買主負担を条件として記載)

2022年11月

売主Aより土地売渡し承諾書面を宅建業者Cを通じて買主Bへ渡す(購入申込と同じ内容を記載)

↓

2022年11月 契約前に住宅ローン仮審査を申込み

↓

2022年11月中旬 重要事項説明及び売買契約を締結

↓ 重要事項及び売買契約書へ特約の売り渡し条件の内容を記載

2022年12月 住宅ローン本申込み

↓

2023年3月初旬 融資決定

↓

2023年3月中旬 所有権移転と残金決済を完了

媒介業者は弊社(宅建業者C)1社であった。

その後、2023年4月中旬

買主Bが敷地内の樹木の伐採や整地の為、造園業者へ依頼し重機(ユンボ)を入れたところ掘削中に雑排水の配管が出てきたため、今後の処理方法について相談があった。

(※購入申込み時及び売買契約時に売主Aへ地下埋設物有無の可能性を確認したところ何もないとの返答)

水道工事業者へ現地立会調査を依頼し、経路確認等の立会をしながら処理方法3パターンの工事見積を依頼し売主Aへ提示した。

図のように売主Aの住宅から北側へ①と②の配管とX地に③が埋設されているため、住宅建築計画に支障が出る事が判明した。

上水道は事前に調査できるが埋設物については調査することは困難で、売主は建築確認通知書・配管図等の図面をすべて紛失していた。

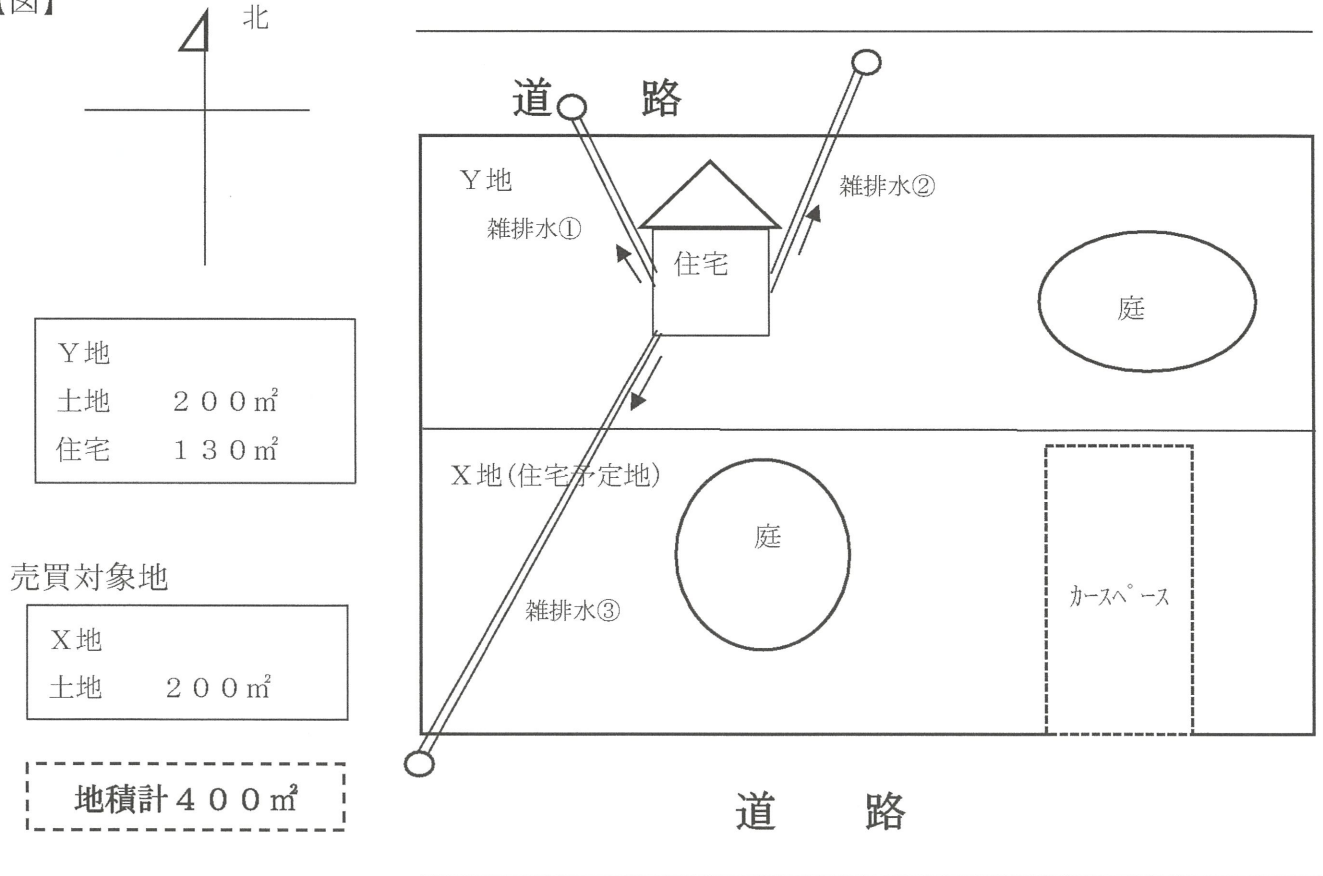
【対応したこと】

売主Aと面談し事情を伝え、雑排水処理をAの責任と負担にて行うよう見積もりを提示しながら依頼した。（※工事内容によって40万、80万、120万となる）

3パターン見積もりの中から工事内容を検討していただくよう依頼し、Aから梅雨明けに対応するとの返答があった。

現在は工事待ちとなっている。

【図】



【質問】

1. 雑排水処理の責任区分と費用負担は？
2. 売主が適切な処理工事をしなかった場合の今後の対応策は？
3. 媒介業者としての責任は？
4. 今後懸念される事項は？
5. その他アドバイス

【埋設物の不告知】

売主：A / 隣地所有者：B / 買主：C / 当該地：N

【トラブル内容】

売主Aは買主CへN地を引き渡した。その後、買主Cが建物を建てるための基礎工事を始めたら、N地内に埋設された排水管が発見された。

売主Aはその存在を知らないと否定したが、調査した結果、当該排水管は隣地所有者Bが費用負担して築造したものであること、隣地及びN地の南西側にたまった雨水を排水することが主な目的であったこと、Aの承諾も得ていたということが明らかになった。

Bに確認したところ、もともとN地・隣地ともに公道から1m程度低く、Aが公道と同程度の高さにするためN地を埋め土したことが原因で、隣地やその周り（里道を含む）に常時雨水がたまるようになった。

原因は、G桝からH桝までの小さな溝をAが埋めてしまったことであったため、Bは自分の土地やその境界に水が溜まらないよう排水管を設置させてほしいとAに願い出て、承諾を取り付け、工事に至ったとのことだった。

【解決方法】

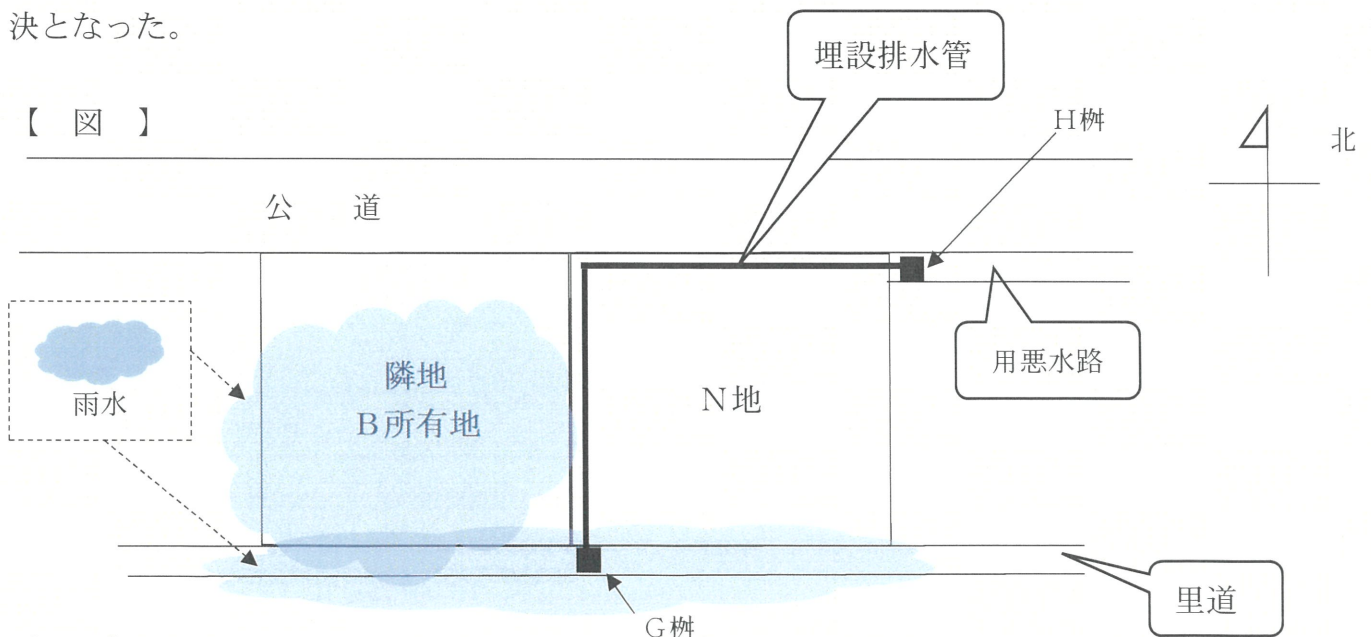
売主Aは、N地の売買契約時に排水管が埋設されている旨を買主Cへ告げる義務があった。

知っていて告げなかった場合は、契約不適合責任を免れないこと、また、Aが排水管の存在を否定していたことは責任が大きいという旨をAに告げ、Aもそれを認めた。

【損害額】

当該排水管のN地に占めるおおよその面積（13坪）が算出されたので、当該面積の分に売買時単価の半額相当額を乗じた額を契約不適合責任の損害金とし、AとCの合意を得て解決となった。

【 図 】



【質問】

- ①損害金の額は適切だったか？
- ②隣地所有者Bに責任はないのか？
- ③その他の解決法はあったか？

【地中埋設物】

- 比較的規模の大きな建物（本件建物）が建っている敷地（本件土地）の売買契約。
- 買主側は、本件建物は不要で、本件土地に別に新たに建物を建てて事業を進める計画だった。
- そこで、売買契約締結にあたって、引渡しまで、売主は、本件建物を撤去し「更地にして」本件土地を引き渡すものと合意され、契約書にもそのように記載された。
この契約書は公正証書で作成された。
- 引渡し時までに売主は建物を撤去した。一件更地になって引き渡された本件土地だが、本件土地は、海岸近くの土地であり支持層から本件建物を支える巨大な地下杭が付随していた。
- 売主はこの地下杭を残したまま、本件土地を引き渡した。
- 買主は、本件土地を引き渡された際、この杭に気づき「更地にして」引き渡すという契約の不履行であると主張し、残代金の支払いを拒絶した。
- 売主は、地下杭など撤去できるわけないだろう、そうであれば本件土地の値段は倍くらいになったはずだと主張する。
- そのうえで、公正証書（強制執行認諾文言付き）に基づき買主の資産の差押さえをする構えを見せた。
- 買主は納得いかず、巨額の担保金を積んで裁判所に強制執行の停止を申し立てを行い、決定を受けた。
- 売主側が訴訟提起。果たして結論やいかに。

