



株式会社 新日

補償ミニコミ

本社 / 〒454-0011 名古屋市中川区山王一丁目8番28号 TEL 052-331-5356 FAX 052-331-4010
URL http://www.shinnichi.co.jp E-mail:shinnichi@shinnichi.co.jp

- 三重支店 / 〒510-0305 三重県安芸郡河芸町中別保2308番地5 TEL 059-244-0206 FAX 059-244-0205
岐阜支店 / 〒500-8347 岐阜県岐阜市松原7番地 TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568
豊田支店 / 〒470-0375 愛知県豊田市亀首町屋洞25-5 TEL 0565-43-0061 FAX 0565-43-0062
千葉営業所 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507 TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685
静岡営業所 / 〒438-0838 静岡県磐田郡豊田町小立野421番地302 TEL 053-839-5166 FAX 053-839-5165

編集者

小川 時由



予想しない残置物等の地中障害が発見された時

土地売買において、当事者の予想しない埋設物等の地中障害があった場合には、民法570条の「隠れた瑕疵」にあたる

以下、地中障害が発見された事実に関する判例を紹介いたします。公園事業用地の代替地に、地上11階建の看護士寮を建設する際に発見された地下構造物の除去につき多額の費用を要したため、代替地提供者に損害賠償を求めた事案について、判例は、地中埋設物が存在する土地は、高層建築物が建築される可能性のある土地として通常有すべき性状を備えないものとして「瑕疵」にあり、埋設物は容易に認識し得る状況になかったとして「隠れた瑕疵」として認められています。

また、この場合、売主の責任は、瑕疵担保責任による損害賠償責任となるが、地中障害の除去に要する費用は、買主負担の場合にはその分が控除されるものであることから、損害賠償の範囲は、地中障害の除去費用として認められています。なお、撤去に伴うマンション建設の遅延による売買代金の運用損と借入金利息の追加支払い分については、地中障害の除去に要する費用を考慮して売買代金を決める場合には、建設が遅れることも考慮されていること、資金の借入や販売時期の決定は、大規模な地中障害の有無を調査してから行うこともできること、大規模な地中障害が発生したからといって必ず借入金利息を支払う必要があるとは限らないこと、を理由として認められています。

以上、土地の売買契約に際して残置物等の地中障害が発見された場合には、売主に瑕疵担保責任の除去費用につき、損害額として買主に賠償しなければならず、瑕疵担保責任免除の特約についても一定の限度でしか認められないというのが判例の立場です。

なお、ここで紹介した判例で問題となった事案は、いずれも従前建物基礎等の残置物に関するものですが、もとよりコンクリートガラや木片等の建設廃材も廃棄物処理法上の産業廃棄物に該当します。建物残存基礎等以外の産業廃棄物についても同様の趣旨と考えられ、売買の対象となる土地の売主に当事者の予想しない産業廃棄物が発見された場合には、売主は、その除去費用相当額を賠償しなければならぬこととなります。

しかしこの遮水壁の打設は、産業廃棄物処分場埋立地から流出する浸出水（汚水）が従来の遮水シートを敷設した範囲より広がることとなる。すなわち、「産業廃棄物最終処分場埋立地敷設地」が従来の遮水シート敷設範囲から事業施設のため計画している遮水壁によって囲まれた内側全周がその範囲となり、浸出水の発生が増加することとなるわけである。

この浸出水は、埋立ごみの保有水、埋立地内への降雨、埋立地内への地下水や湧水

土地売買において、当事者の予想しない埋設物等の地中障害があった場合には、民法570条の「隠れた瑕疵」にあたる以下、地中障害が発見された事実に関する判例を紹介いたします。

公園事業用地の代替地に、地上11階建の看護士寮を建設する際に発見された地下構造物の除去につき多額の費用を要したため、代替地提供者に損害賠償を求めた事案について、判例は、地中埋設物が存在する土地は、高層建築物が建築される可能性のある土地として通常有すべき性状を備えないものとして「瑕疵」にあり、埋設物は容易に認識し得る状況になかったとして「隠れた瑕疵」として認められています。

また、この場合、売主の責任は、瑕疵担保責任による損害賠償責任となるが、地中障害の除去に要する費用は、買主負担の場合にはその分が控除されるものであることから、損害賠償の範囲は、地中障害の除去費用として認められています。

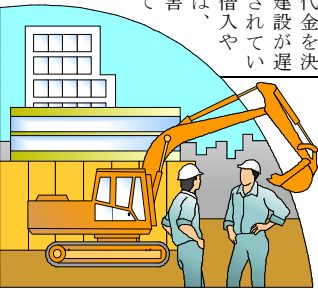
なお、ここで紹介した判例で問題となった事案は、いずれも従前建物基礎等の残置物に関するものですが、もとよりコンクリートガラや木片等の建設廃材も廃棄物処理法上の産業廃棄物に該当します。

建物残存基礎等以外の産業廃棄物についても同様の趣旨と考えられ、売買の対象となる土地の売主に当事者の予想しない産業廃棄物が発見された場合には、売主は、その除去費用相当額を賠償しなければならぬこととなります。

しかしこの遮水壁の打設は、産業廃棄物処分場埋立地から流出する浸出水（汚水）が従来の遮水シートを敷設した範囲より広がることとなる。

すなわち、「産業廃棄物最終処分場埋立地敷設地」が従来の遮水シート敷設範囲から事業施設のため計画している遮水壁によって囲まれた内側全周がその範囲となり、浸出水の発生が増加することとなるわけである。

この浸出水は、埋立ごみの保有水、埋立地内への降雨、埋立地内への地下水や湧水



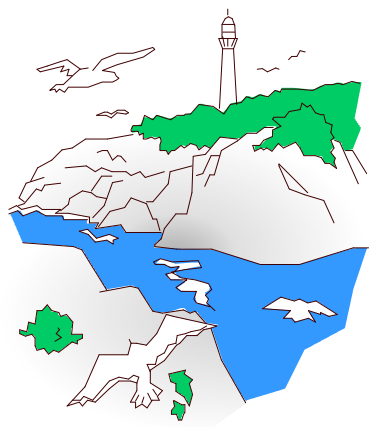
(H.K)

産業廃棄物最終処分場(管理型処分場)の遮水シート破損に対する対応例の紹介

からなる。そして、その浸出水は埋立廃棄物中に含まれる水質汚濁物質に汚染されているため、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき浸出水中に含まれる有機物、SS、重金属等を除去し、排水基準以下に処理しなければ河川等に放流することは出来ないものである。従って遮水壁を範囲を広げて設定し、「浸出水」について、その処理方法及び処理費等について検討したものである。

① 第三者が増加浸出水の処理等の維持管理を行う方法として

② 浸出水の受け入れが可能な廃棄物処理業者へ持ち込み処理を委託する方法



公共事業の施行により産業廃棄物最終処分場の管理型処分場埋立地の遮水シートを破損することとなった事例を紹介いたします。遮水シートを破損する浸出水の漏水防止の観点からその処分場周囲の不透過層までの遮水壁を打設する計画によって浸出水の漏水を防ぐものであります。

しかしこの遮水壁の打設は、産業廃棄物処分場埋立地から流出する浸出水（汚水）が従来の遮水シートを敷設した範囲より広がることとなる。すなわち、「産業廃棄物最終処分場埋立地敷設地」が従来の遮水シート敷設範囲から事業施設のため計画している遮水壁によって囲まれた内側全周がその範囲となり、浸出水の発生が増加することとなるわけである。

この浸出水は、埋立ごみの保有水、埋立地内への降雨、埋立地内への地下水や湧水

対象の最終処分場は、埋立地シート貫通に起因する増加浸出水の発生がないとしても、従来の最終処分場から発生する浸出水については、埋立終了後も処理等の維持管理を継続して行う義務を有している。そして、公共事業施行者が処理義務を有する増加浸出水とはいえ、同一最終処分場から発生する浸出水であることから責任の明確化等の観点から既存の処分業者が処理を委託することが妥当であるものと考えられる。ただし、委託の価格、委託方法等についての適正、妥当性を図る必要があるものと考えられる。浸出水処理の義務を負う者については、管理型最終処分場管理者は浸出水等の状況について一定の基準に達するまで、埋立終了後以降も管理義務を負うものであり、従って、対象の最終処分業者が公共事業による用地取得により処分場一部用地を売却したとしても浸出水処理の義務を免れるものではない。ただし、公共事業によって最終処分場埋立地シートを貫通することによって発生する増加浸出水については、その原因が公共事業施行者が施行することからすれば、浸出水の増加分は公共事業施行者に処理する義務があるものと判断する。(M.A)



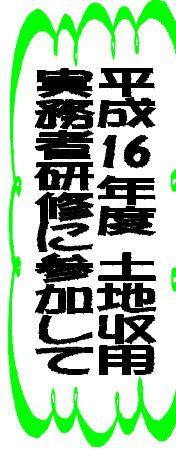
駅標には、その駅名の下の欄の左右に、隣接する駅名が書かれてあるが、終着駅の駅標の下段は、当然のことではあるが、片方はプラントである。その昔、石川県能登半島、七尾線の終着駅、輪島を訪ね、風物詩の朝市や、住吉神社の夕市をひやかし、輪島漆器会館で眼の保養をしたりして、帰途プラントホームの駅標をゆくりなく見て、前述のことを再確認、当時全国に数百あるJRの終着駅の片方プラントの写真を出来るだけ撮ろうと思った。その後、同じ能登半島の東端、珠洲市の蛸島の終着駅を訪ねた帰途、輪島駅を訪問したところ、プラントホームの駅標のプラントであるべき個所に、シペリヤと落書きしてあるのを見て、「うーん」と唸った反面、心の白紙が汚されたような気がした。

は、レールに平行であるから下の段があるが、レールに直角にプラントホームに下がっている駅標には、下の段はなく、大きく東京駅と書かれてあるのみである。東北新幹線は、最初は、大宮から、次いで上野から、今は東京からであるが、その度に駅標を撮りに行ったのも私自身の自己満足からであり、山形まで延びた時は撮りに行ったが、新庄・秋田・八戸は未訪である。

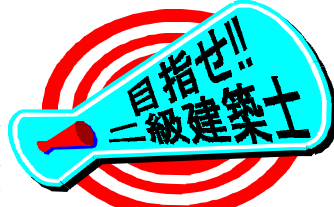
昭和時代には、北海道のJRの終着駅は二八程あり、私は北海道一周遊券を利用して、それらを訪ねたが、現在ではJRの合理化、炭坑の衰微などで一〇駅となった。新しく新千歳空港駅は出たが、好きな城下街、桜も有名な松前駅はなく、帯広からの広尾線も廃止、終着の広尾駅から黄金道路を通って襟裳岬の灯台を訪ねたのも夢になった。

この広尾線には、愛国、大正、幸福と云ふ名の駅があり、愛国駅から幸福駅行のキップは幸福をもたらしものとして、一人でも何枚も買ふ人が少なくなかった。

余談ではあるが、函館本線の深川から分岐している留萌本線の終着駅は増毛であり、留萌に知人があり、日本海への落陽の美しさに魅せられ何度か訪ねた。この駅の入口に第一歩を印した時の感激は忘れ難いものである。それが現在では、トネルで津軽海峡をくぐり、陸続きの感で北海道に行くのである。また、飛行機で直接千歳空港に着く人の、北海道に対する第一印象は淡いものである。先日も知人が名古屋空港から稚内空港に飛び、利尻、礼文の両島を探訪した後、宗谷岬の日本最北端の碑を見て来たど自慢らしく話すのであった。昨年六月、地球岬の灯台と、終着駅室蘭を訪ねた時、隣の「母恋」なる駅で入場券を二十枚余求めた。母の日、母は自分の誕生日に、母親に進呈すると、自分の真心が伝わるとか。軽い北海道のお土産だった。(M・K生)



この研修は、国土交通省が事業認定申請書及び添付図書の作成等外部委託可能なものについて積極的に補償コンサルタント等への委託を進め、事務の合理化を図ることから、(社)日本補償コンサルタント協会が開催したものです。この研修は、東京駅から電車に乗る約1時間、西武多摩湖線一橋学園駅から歩くこと約10分の「全国建設研修センター」と言う所で全国の補償コンサルタント各支部

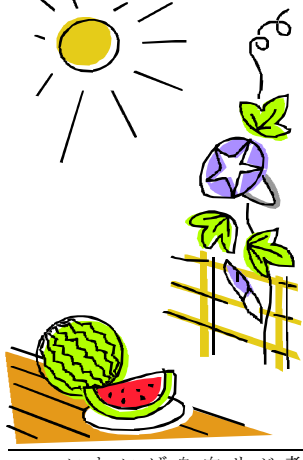


もともと測量の仕事をしていましたが、幸運な事に補償調査部の仕事を学ぶチャンスを与えられ、性格的に色々な事に興味を湧かす。将来的には測量業務もでき、補償業務もできるマルチな男になれる」と思い、現在、補償調査部にきて二年数ヶ月の私。

第一回目、土地収用法の概要や事業認定申請書の流れについてであり、第二回目が、事業認定申請書及び添付図書の作成であり、第三回目が、事業認定申請書の作成と裁決申請書及び明渡裁決申立書の作成についての内容となっており、第一回目は、土地収用法の概要、事業認定申請書の要件及び事業計画の緒元についての研修を受けました。研修は9時から5時までの長丁場であるにも関わらず、皆さん真剣で、ボイスレコーダーで録音している方、こまめなノートを取っている方、積極的に質問される方等いつもの研修会とは何か違う雰囲気になります。

れ、今晚どうしようかなーと不埒なことを考えていた私は恥ずかしくなり、こりやーこれから大変だなと思いはたまたえらいところに来たなーと思いつつ、睡魔と闘いながら先生の話を真剣に聞くことにしました。

初日の夜に参加者全員での懇親会が慎ましくやかに地下の食堂にて行われたのですが、皆さん昼間の真剣な態度とは異なり、自己紹介の席では、昨夜早速ボトルをキープしてきた方、食堂でメニューを注文しても言葉が通じなかつた方(確かに、自己紹介のときにも半分くらいは理解できませんでした)が、事情を知らされずにかく上司から行ってこいと言われていた方等、北は北海道から南は沖縄まで全国各地から

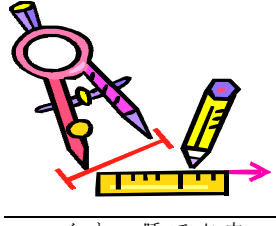


業務の中には測量業務が関係している業務がある。例えば高架橋による日陰補償なら、高架橋の設計図面を読み取り、図面を作成したり、現地では平面測量・水準測量などがあります。物件調査でも大規模な敷地を有する施設では、配置図作成のために平面測量を行ったりする事が多いです。数ヶ月業務に携わっていくうちに補償業務には必要な資格があることが判りました。私の中では、まずこの資格が必要だと思つたのが「建築士」です。物件調査部門・事業損失部門には必要となる資格だと思つたからです。個人的な意見ですが、「この人達を見て受けた資格が良い」と聞かれるのを、認知度の高い建築士は羨ましく、おまけ

にTVドラマの題材にされちゃいました。(全国の測量士の方々、気を悪くしたらすいません)そんな不純な動機を持ちつつもこの資格の重要性を理解して、まずは「二級建築士」を受験しようと思いました。

ここでも幸運な事に、補償調査部の一級建築士の方に一年を通して一回業務終了後に建築勉強会を開いていただきました。実はまだこの時は動機が少なからぬが勉強は勉強かな時にしかしませんでした。しかし、願書提出に行った時は受験する人数の多さに驚きまして、この人達を見て受けた資格が良いと聞かれるのを、認知度の高い建築士は羨ましく、おまけに、電車の中や会社の休憩時間に時間を見つけて勉強をするよう心

掛けました。しかし、仕事が夜遅く終わって家に帰った時などは気持ち悪く勉強に向きません。でもこの様な状況は皆同じ。ここで差をつけなければと考えると、そんな時は早く睡眠を取り朝早く起きて勉強をしました。



どうとう試験が始まり日頃の勉強の成果を発揮する時がきました。ご存知の方もおられると思いますが、建築士の試験は学科試験と製図試験に分かれています。学科試験は合格した者が次の製図試験に進めるといふシステムです。この製図試験も曲者で、私の中では図面合格した者が次の製図試験に進めるといふシステムです。この製図試験も曲者で、私の中では図面合格した者が次の製図試験に進めるといふシステムです。この製図試験も曲者で、私の中では図面合格した者が次の製図試験に進めるといふシステムです。

思い起せば、昨年は冷夏だったはず。しかし今年は、猛暑とか酷暑といった言葉が頻繁に出てきます。真夏日が続く東京都心では7月20日に30.5度と観測が始まった。50年以來最高の記録だったとか。その翌日は甲府市で30.5度の暑さだったと報道していました。



中日の外出の際は、熱中症にならないためにも十分な水分補給を心がけて下さい。また、十分な睡眠も効果的だとか。夏はこれが本番です。お体には充分ご自愛くださいませ。(T・O)