

## 購入した敷地の土中に廃棄物埋設と擁壁の不備が確認された

相談 内容	<p>7年前に不動産業者より土地を購入し、すでに住宅を建築して住んでいる。土地購入時に土地にアスファルト、コンクリート塊が埋設されていることが確認されたことから、不動産業者に指摘して、施工を実施した業者が廃棄物を撤去し埋め戻しを行った。</p> <p>最近擁壁の周辺を掘り起こしたところ、まだ廃棄物が埋設されていることが確認され、併せて擁壁（鉄筋コンクリート造で高さ1 m程度）の水抜き穴が塞がっていたり、水抜き穴から土が流れ出ていたりといった状況が確認された。これについても業者に指摘し、廃棄物撤去と擁壁の裏込めの施工やり直しをしてもらったが、不十分な状態である。</p> <p>不動産業は誠実さを感じず、施工業者は不誠実で不動産業者が間に入って困っている様子である。何が埋まっているか不安が残る現状を何とか改善したいがどうしたらよいか。なお、宅地開発は、都市計画法に基づく開発許可を受けている。</p>
回答 内容	<p>土地の瑕疵担保責任期間は引き渡し後5年、擁壁は10年となっています。購入時に瑕疵ある土地は契約を解除することが出来ましたが、現状では民法上は原則的に契約解除が出来ず、修補請求及び損害が生じている場合は損害賠償請求を行うこととなります。</p> <p>請求の相手方とすると、土地は不動産業者から購入したことから、実際に工事を行った業者と土地購入者との関係においては契約行為がありませんので、一義的には工事に関する修補請求は売主である不動産業者に行うこととなります。費用負担に関しては不動産業者と工事請負業者との間で協議されることとなります。</p> <p>まず、土地売買の契約における瑕疵担保責任の関する事項を確認していただくことが必要です。修補請求による対応が行なわれていることからすれば、廃棄物の投棄の認識があり、瑕疵担保に関する事項は免責などの特約はないものと思われませんが確認してください。なお、相談における廃棄物の埋設の範囲などによって、住宅の建築という目的が達せられるか否かによって、瑕疵担保責任や損害賠償が認められるか否かの異なる判決が行なわれています。</p> <p>また、擁壁については開発許可を受けていることから、許可基準に適合していなとすれば、許可した行政機関に対して基準に適合するよう求めることができます。基準に適合していないとすれば是正命令が行なわれますので、許可行政機関に相談ください。</p> <p>開発許可を受けた造成工事の工事図面は、開発許可申請者又は工事実施業者が保有していますが、保存期限が過ぎて廃棄してしまったという場合は、開発許可を受けた行政機関が設計図や工事完了時に提出された写真や施工図などが保存されている場合がありますので、情報公開制度を活用して閲覧や写しを交付してもらうことも出来ます。</p> <p>現状を改善するために、当事者間での話し合いが進展しないとすれば、ADRを活用した紛争解決の方法があります。また、互いに話し合いが進まないとすれば訴訟の提起が考えられますが、何を求めるのかを確定する必要があり、訴訟の相手先も誰とするのかを明らかにする必要があります。ADR及び訴訟に関しては、弁護士に相談されることをお勧めします。</p>