

最近の判例から (18)

瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は、廃棄物の実際の除去費用にとどまらず、 残存廃棄物の除去費用も含むとされた事例

(名古屋地判 平17・8・26 判時1928—98) 川野 恵一

市から購入した土地に陶器の破片等の廃棄物が大量に埋められていたことから、市に対して瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた事案において、陶磁器の生産地としての地域性に照らしても一般的性状とは認められず、売買契約当時において廃棄物の存在はアスファルト等に隠されて容易に認識できなかったことから、土地売買の目的物の隠れた瑕疵に当たるとし、買主の市に対する損害賠償請求が認容された事例(名古屋地裁 平成17年8月26日判決 一部認容 一部棄却 控訴 判例時報1928号98頁)

1 事案の概要

Xは、平成14年8月15日、S市(以下「Y1」という。)から、S市内に所在する土地(以下「本件土地」という。)を代金8,000万円余で購入した。本件土地は、平成14年8月1日、建設会社であるY2がY1に売却したものであり、Y2が、本件土地上の建物(以下「本件倉庫」という。)を全部取り壊し、アスファルト舗装を実施していた。

そして、Xは、本件土地上に歯科医院(以下「本件建物」という。)を建築することにし、建設請負契約を締結したA社において、本件土地上に舗装されていたアスファルトを剥がしたところ、地中に陶磁器の破片等(以下「本件廃棄物」という。)が埋没されていることが判明した。

Xは、A社に依頼して本件廃棄物を除去し、

その費用として283万円余を支払ったので、本件廃棄物が埋没されていることが売買の目的物の隠れた瑕疵に当たるとして、Y1に本件廃棄物全体の処理費用等合計2,310万円の損害賠償を請求し、Y2に対しても、産業廃棄物を残地したまま、その上をアスファルト舗装し、産業廃棄物を隠蔽したものであり、不法行為責任が生じるとして、除去費用全額の2,310万円を損害として請求した。

Y1は、本件土地は長年にわたり通常の宅地として、なんら支障なく使用されており、また、古くから陶磁器の生産地として有名な場所に所在するという地域の特殊性を考えると、本件土地の地中に本件廃棄物が埋没されていたとしても、本件土地は社会通念上宅地の通常有すべき性能を備えているというべきであり、本件土地の地中に本件廃棄物が埋没されていたことは本件土地の瑕疵とはならないなどと主張し、Y2は、本件倉庫の取り壊し後の廃材は、一切残さず除去し更地化して駐車場として使用していたもので、本件廃棄物のことは知らなかったと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、損害賠償請求の一部を認容した。

- (1) 本件売買契約当時において本件廃棄物の存在はアスファルト等に隠されて容易にこれを認識できなかったことが認められる。そして、本件廃棄物の性質は産業廃棄物に

当たるものであること、建物の基礎部分に当たり確認できた範囲においても、平均で深さ1.184メートル付近まで本件廃棄物が存在したこと、それが地中に占める割合においても3分の1を超えるものであったことからすれば、本件廃棄物の存在が目的物の隠れた瑕疵に当たると認めるのが相当である。

Y1およびY2は、本件土地が古くから陶磁器の生産地として著名であるという地域性に照らすと、その地中に本件廃棄物のようなものが埋没されていることはあり得ることであると主張するが、本件は地中に僅少の陶器片が埋没されていたような場合ではなく、廃棄物が大量に埋没されていた事案であり、かような大量の廃棄物が存することが本件土地の属する地域の一般的性状であるとは認められないから、Y1らの主張は理由がない。

- (2) 次に、Xは、Y2またはY2が依頼した業者が本件倉庫を違法に本件土地に埋没させた旨を主張するが、本件廃棄物の中に本件倉庫の残骸が含まれていることを認めるに足りる証拠はない。また、Y2において本件廃棄物の存在を知りながら、または本件廃棄物の存在を知ることができたのにこれをY1に告げなかったことを認めるに足りる証拠もない。よって、XのY2に対する請求は理由がない。
- (3) Xが瑕疵担保責任に基づく損害賠償としてY1に請求し得るのは、Xが実際に除去した費用にとどまらず、本件土地に残っている廃棄物の除去費用を含むと解するのが相当である。

Y1は、Xが現に本件建物を建築し、本件土地の買受けの目的を達成しており、それ以上に本件土地全体の地中に埋没されている廃棄物全体を処理する必要性は存しな

い旨を主張するが、Xが本件建物の敷地部分の一部に限って本件廃棄物を除去したにとどまったのは、費用と工事期間の制限があったためであるから、損害賠償を本件除去工事の費用に限定するのはその理由に乏しい。また、Xは本件土地について、本件廃棄物が存在しているため、建物の増改築および新築をするためには、その除去費用を負担しなければならないことになり、また本件土地を売却するにしても本件廃棄物の存在によって売却価格の低下することは避けられないことからしても、本件除去工事後も本件土地に残っている廃棄物の除去費用も損害賠償の対象になると解される。

3 まとめ

本判決は、本件廃棄物の存在が目的物の隠れたる瑕疵に当たると認めるが相当であると判断し、更に、実際に支出した除去費用に加え、今後必要となる除去費用も損害として認めたものである。売主の瑕疵担保責任については、媒介業者にとっても調査告知義務と関連して十分に注意しなければならない問題であり、実務上参考になる事例と思われる。