

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第305回）検討報告〉

地中埋設物の存在について売主が悪意であったとして、瑕疵担保免責条件で土地を購入した買主の地中埋設物撤去費用請求が認容された事例

〈損害賠償請求事件〉

◎東京高裁 平成30年6月14日判決
平29（ネ）5236号（棄却・確定）
判例集未搭載

調査研究部
（調査役：亀田 昌彦）

はじめに

第305回の委員会では、瑕疵担保責任免責の条件で土地を購入した買主が、引渡後に売主が解体した建物の土間コンクリートやガラが地中にあったことから、売主及びその事業を承継した法人に対して瑕疵担保責任に基づくこれらの撤去費用の支払いを求めた事例（東京地裁 平成29年10月27日判決）を取り上げた。

〈事案の概要〉

本件は、売主の瑕疵担保責任免責の条件で土地を購入したマンションデベロッパーが、引渡後にその約45年前に売主が解体した建物の土間コンクリートやガラが地中にあったことから、売主及びその事業を承継した法人に対して瑕疵担保責任に基づくこれらの撤去費用の支払いを求めた事案である。

第一審では、売主が本物件の売却方針を固めた本売買契約締結の5年前の売主の代表者は、現代表者の実父で、解体工事の際も代表者であったことから、売主はこれら地中障害物について悪意であったとして、売主に対する買主の請求は認容されたものの、事業承継を受けた法人に対する請求は棄却された。

売主・買主とも自身の敗訴部分を不服として控訴したが、控訴審では両者の控訴が棄却された。

委員会では、法人における善意・悪意の判断や瑕疵担保責任免責特約の有効性等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）において、売主が法人の場合の物件確認ルールや、売主が法人の場合のヒアリングの範囲等について報告されたので一部紹介する。

〈ワーキング意見〉

- 売主が法人の場合の物件調査
 - ・各社とも地歴調査は行うとのことだった。
 - ・更地物件の場合は、地中埋設物が疑われるため特に慎重に対応する、場合によっては専門機関によるレポートを要請する、売買契約書に民法の瑕疵条項を改めて記載するなどの意見が聞かれた。
- 売主が法人の場合のヒアリングの範囲
 - ・売却担当者以外の者にまでヒアリングをすることはしていないという意見が多かった

が、場合によっては社内でヒアリングをかけてもらうこともあるとの回答もあった。

- ・売却担当者は知らなかったが、過去自殺事故があったことを人事部門は知っていたとか、収益物件で賃料滞納があることを経理部門は知っていたなどのトラブル事例が聞かれた。

○売主に営業譲渡や清算が予定されている場合の不動産売買における留意点

- ・売主から告知があれば買主に伝える、瑕疵担保責任免責条項を入れるなど一般的な対応のようであった。

<事務局意見>

本件は、瑕疵担保責任免責条件で一般法人から土地を購入した買主が、売主は土間コンクリートやガラが地中に存在することについて売主が悪意であったとして、これらの撤去費用を求めた事案である。

なお、売主が法人の場合の善意・悪意の判断に関する他の裁判例としては、地中埋設物があることを知る担当者が売却担当者であった場合に法人の悪意を認めた事例（H26.9.29東京地裁）、地中埋設物の存在について過去の担当者は知っていたが、現在の担当者が知らなかった（知りえなかった）場合に悪意が認められなかった事例（H26.9.18大津地裁）などが見られる。

売主が法人の場合、売主告知に関する媒介業者の調査は、基本的には売主担当者宛のヒアリングになろうが、トラブル回避の観点から、必要に応じて社内関係部署へのヒアリング実施を要請することが望ましい場合も考えられよう。

1. 委員会資料

<当事者>

原告) X : 買主、法人、不動産業者

被告) Y 1 : 売主、法人、昭和24年設立

Y 2 : 法人、平成24年設立、Y 1 の権利義務を承継

(Y 1 の代表者)

D : 平成21年代表辞任 (大正6年生、平成26年死亡)

E : 平成5年~20年まで代表 (Dの長男)

B : 平成19年~現在まで代表 (Dの二男)

<判決の内容>

[主文]

(第一審)

- 1 Y 1 は、X に対し、1 億416万円及びこれに対する平成26年8月3日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 X のY 2 に対する請求をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用は、X に生じた費用の2分の1とY 1 に生じた費用をY 1 の負担とし、X に生じたその余の費用とY 2 に生じた費用をX の負担とする。
- 4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

(控訴審)

全ての控訴を棄却する。

[請求]

- 1 Y 1 に対する請求

主文第1項と同旨

- 2 Y 2 に対する請求

(1) 主位的請求

ア Y 1 とY 2 との間において平成25年3月4日締結された吸収分割契約のうち、本件承継不動産の分割承継に係る部分を取り消す。

イ Y 2 は、本件承継不動産について、別紙登記目録記載の所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。

(2) 予備的請求

ア Y1とY2との間において平成25年3月4日締結された吸収分割契約のうち、資産承継に係る部分を取り消す。

イ Y2は、Xに対し、1億416万円及びこれに対する平成26年8月3日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

[判決の要旨]

(以下、控訴審での付加訂正内容を反映)

1 争点(1) (本件土地の隠れた瑕疵の存否)について

(1) 前記前提事実及び認定事実によれば、Xは、平成24年12月19日、Y1との間で、本件土地上に共同住宅を建設する目的で本件売買契約を締結したこと、本件売買契約に先立って、平成19年2月に本件土地の土壤汚染調査が行われ、基準値を若干超過する砒素及びその化合物が検出されたことから、更に平成24年8月に追加調査が行われ、再度基準値を上回る砒素及びその化合物が検出され、同年10月にはボーリング調査が実施され、基準値を上回る砒素が検出されたこと、これらの資料は、本件土地の利用履歴から土壤汚染の可能性は低いとする報告書とともに、Y1からXに交付されたこと、Xが、本件土地を取得した後、Xからマンション建設工事を受注したS建設が本件土地の駐車場部分のアスファルトを撤去したところ、広範囲にコンクリートが打設されており、その更に下に約1メートルにわたり、レンガ、レンガ混じり土、瓦、炭、焼却灰、木材の燃えかす、煙突のコンクリート基礎等の本件地中障害物が埋まっており、激しい異臭を放つ液体も含まれていることが判明したこと、そのためXは、廃棄物処理法3条1項に基づき、本件地中障害物を適正に処理することが求められ、レンガ、瓦、木材、焼却灰混じりの残土は産業廃棄物に該当し、

特に、焼却灰混じりの残土は現地で分別することができず、群馬県外に搬出して管理型混合処分をすることが必要となったこと、Xは、本件地中障害物の除去のために1億円を超える費用を支払ったことが認められる。

(2) 上記のとおり、本件売買契約は、Xが共同住宅を建設する目的で本件土地を取得するために締結されたものであるところ、共同住宅の建設のためには地中をある程度の深さまで掘り下げて基礎工事を行う必要があることは明らかであり、その際に、Xは、本件地中障害物を除去することが必要となり、そのために1億円を超える費用を支払ったのであるから、本件土地の広範囲にわたり本件地中障害物が埋設されていたことは、本件土地が本件売買契約の目的物として有すべき性状を欠いていたにほかならず、瑕疵に当たるものというべきである。そして、売主の瑕疵担保責任は、目的物に隠れた瑕疵が存在する場合に生ずるものであるところ、本件地中障害物が本件売買契約の際に表見していなかったことは明らかであり、本件地中障害物は本件土地の有料駐車場部分を覆っていたアスファルトの下の地下部分に存在していたものであり、Xは、Y1からボーリング調査を含む土壤汚染調査の資料の交付を受け、その資料には本件土地に本件地中障害物が埋設されている可能性をうかがわせる記述はなかったのであるから、Xが不動産の販売等を扱う専門業者であることを考慮しても、Xにおいて瑕疵を認識し又は取引上要求される通常の注意を用いれば知り得たとまではいえない。したがって、本件土地には隠れた瑕疵があったものというべきである。

(3) なお、本件土地上の醤油製造工場を解体した昭和42年当時、土地又は建物の占有者が廃棄物を自ら焼却又は埋設の方法により処分することが、法令に適合していたとしても、

瑕疵の存否は売買契約の時点で判断すべきであり、本件売買契約の当時、本件土地は、本件売買契約の目的である共同住宅を建設するための敷地として有すべき性状を欠いていたのであるから、本件土地に本件地中障害物が埋設されていたことは、瑕疵に当たるといふべきである。

(4) Y1は、本件売買契約において売主は本件土地を売り渡す義務しか負っていない一方、本件土地の性状を確認する義務はXが負っていたから、両社間で本件土地が共同住宅の敷地として適する性状にあることが当然に予定されていたという事実はなく、本件土地が本件売買契約の目的物として有すべき性状を欠いていたとはいえず、本件土地に瑕疵はなかった旨主張する。しかし前期認定事実のとおり本件売買契約はY1がマンション用地を探していたXとの間で交渉を開始し土壌調査を経て契約に至ったものであり、本件売買契約第1条にはXは本物件上に共同住宅を建設する目的でこれを買受ける旨が明記されている。このように本件売買契約上、本件土地は共同住宅の敷地として適する性状にあることが当然に予定されていたと認められる。なおY1は本件売買契約において売主は本件土地を売り渡す義務しか負っていないと主張するが、仮にそうであるとしても本件売買契約において本件土地が有すべき性状が求められていないことにはならない。本件土地は醤油工場が解体された後も一貫してY1が利用を継続してきたものであるから、本件土地に地中障害物が残置されているかどうかについて、本件売買契約上、Y1は第1次的な確認を行うべき立場にあるといふべきである。またY1は、Xが本件土地の来歴や土壌汚染の存在から地中埋設物の存在を認識できた状況下で、音波ソナー法により土地価格の数%の費用で地中障害物の調査ができる方法

を知っていたのにそれを提案しなかったといふことは、Xは通常の注意を用いれば瑕疵を認識できた、すなわち本件土地に隠れた瑕疵はなかったと主張する。しかし土壌汚染の存在と地中埋設物の存在は別個の問題であり、本件土地の来歴から通常うかがわれる地中障害物は建物の基礎が残っているという程度のものであり、解体材を野焼きしてそのまま埋設した可能性があることまで知ることができたとはいえない。

2 争点(2) (Y1の悪意) について

(1) 本件売買契約には本件瑕疵担保免責特約が付されており、また、XがY1に対して本件地中障害物の存在を通知したのは本件売買契約から6か月を経過した後であったところ、Y1が本件売買契約の際に本件地中障害物の存在を認識していた場合には、なおY1は本件売買契約に基づく瑕疵担保責任を免れないものといふべきである。

(2) ところで、法人の善意又は悪意は、原則として法人の代表者又は代理人を基準として判断すべきものである。しかしながら、民法101条は、代理人による意思表示においては、善意又は悪意等は代理人について決するものとしつつ、代理人が本人の指図に従って法律行為をしたときは、本人は、自ら知っていた事情について代理人が知らなかったことを主張することができない旨を定めており、その趣旨は、代理人による意思表示がされた場合の善意又は悪意は、意思表示の内容を決定した者について判断するとしたものと解される。このような同条の趣旨に鑑みれば、法人の善意又は悪意を判断するに当たっては、法律行為が行われた時点の法人の代表者や代理人に限らず、当該法律行為の意思決定に重要な影響を及ぼした者の主観的態様をも考慮するのが相当である。

(3) これを本件についてみるに、前記認定事

実によれば、本件売買契約の当時、Y 1 の代表者はBであったが、本件土地上に存在した醤油製造工場が解体されたのは本件売買契約の45年以上前の昭和42年であり、醤油製造工場の解体後は、本件土地は駐車場として使用されていたこと、Bは昭和42年当時14歳であり他県に居住していたことが認められ、これらの事実関係に照らせば、Bが、醤油製造工場が解体されたときに本件土地に本件地中障害物が埋設されたことを認識していたとは認められない。また、本件売買契約を担当していたNについては、醤油製造工場が解体された昭和42年当時13歳であり、本件土地から約800メートルしか離れていない自宅に居住していたのであるから、工場が解体されたこと自体は認識していた可能性が高いものの、本件土地に本件地中障害物が埋設されたことを認識していたとまでは認められない。さらに、BやNが、その後、本件土地に本件地中障害物が存在することを認識したことをうかがわせる証拠もない。

しかしながら、前記認定事実によれば、Y 1 は、もともと江戸時代から続く個人企業であり、一時業績が低迷していたが、昭和24年にDが法人化して事業を拡大したのであり、Dは、平成21年9月20日に辞任するまで約60年間にわたってY 1 の代表取締役の地位にあったことが認められ、Dは、Y 1 のいわば中興の祖として経営に大きな影響力を有していたことがうかがわれる。また、本件土地は、古くから○家が所有しており、平成8年にはDの単独所有となり、同年から平成14年にかけてY 1 に売買又は贈与を原因として順次持分の一部移転がされ、平成14年にY 1 の単独所有となった伝来の土地であり、本件売買契約の対象となった地上建物のうち2棟は、Dが所有するものであった。そして、Y 1 は、平成17年から19年にかけて所有不動

産の売却を進めており、平成19年頃には本件土地の売却を検討し、ホテル運営会社との間で本件土地について5億円で売買契約を締結する旨の提案を受けるところまで話が進んでいたことや、平成19年には、本件土地の売買に際して土壤汚染について適切な措置を行うための情報を得ることを目的として土壤汚染調査が実施されていることからすれば、平成19年頃には、当時のY 1 の代表取締役であったDの了解の下に、条件次第で本件土地を売却すること自体は決定されていたものと推認することができる。平成19年10月にBがY 1 の代表取締役に就任し、平成21年にはDが代表取締役を辞任したが、上記のとおり、DはY 1 の経営に対して大きな影響力を有していたことや、本件土地はもともとDが所有していたものであり、本件売買契約の対象となった地上建物のうち2棟はDが所有するものであったことに鑑みると、Dの関与の下で決定された本件土地の売却の方針は、Dが代表取締役を辞任した後も既定路線として引き継がれており、本件売買契約の締結はその方針に従ったものと認めるのが相当である。

そうすると、本件売買契約については、DがY 1 の意思決定に重要な影響を及ぼしていたことができるから、Y 1 が本件地中障害物について悪意であったか否かを判断するに当たっては、Dの主観的態様をも考慮すべきである。

Y 1 は、本件売買契約当時、DはY 1 の元代表取締役であって本件売買契約の取引には何ら関わっておらず、本件売買契約の前提をなすに過ぎない抽象の方針を決めたにとどまるころ、Dが代表取締役を辞任した段階ではいまだ本件売買契約の相手方や条件は全くの白紙状態であり、その後Y 1 が本件売買契約を成約するに至ったのは偶然にすぎないからDが本件売買契約における意思決定に重要

な影響を及ぼしたとはいえないと主張する。しかし前記のとおり、平成19年ごろにはDの了解のもとに本件土地についても条件次第でこれを売却すること自体は決定していたものと推認され、この方針はDが代表取締役を辞任した後も既定路線として引き継がれ、現にその方針に沿って本件売買契約が締結されるに至ったと認められる以上、Dは本件売買契約における意思決定に重要な影響を及ぼしたといえることができる。

(4) そして、本件地中障害物は昭和42年に醤油製造工場を解体した際に解体材を野焼きにしてそのまま埋設したものであり、昭和42年当時のY1の代表取締役であったDは、本件土地に本件地中障害物が埋設されたことを認識していたものといえるべきである。

この点、被告らは、Y1が、昭和42年当時、各支店が独立採算で経営を行っており、本件土地の醤油製造工場の解体については、Dが会社としての方針を決定したものの、○支店の支店長が具体的な現場指揮等を行っており、Dは醤油製造工場の解体方法等を知らなかった可能性が高い旨を主張する。しかしながら、Dは、工場解体が行われた当時、本件土地の共有持分権者であり、○家の当主として、他の共有持分権者を束ねる立場であったのであり、仮に被告らが主張するように○支店長が具体的な現場指揮等を行っていたとしても、解体材の処理方法をDに説明していなかったとは考え難いから、Dが醤油製造工場の解体材を本件土地に埋設したことを認識していなかったと認めるのは困難である。

また、Dは、本件売買契約の当時、在宅生活が困難であったため入院しており、意思疎通、会話が成立しない状態であったとされているが、Dが過去に本件地中障害物について悪意であった以上、本件売買契約の当時、仮にDに意思伝達能力がなかったとしても、上

記の結論に影響を及ぼすものではない。

したがって、Dは、本件地中障害物について悪意であったといえるべきである。

Y1は本件地中障害物が埋設された昭和42年頃、解体材を野焼きし埋設する方法は適法でありむしろ奨励されていたものであるから、Y1の代表取締役であり多忙であったDは過去の工場の廃材の行方など忘却したとみるのが合理的であり、Dが悪意であれば地中障害物が見つかるかもしれない土壤汚染調査を依頼したりするはずがないと主張する。しかし土壤汚染の存在と地中埋設物の存在は別個の問題であり、土壤汚染調査をすることにより必ずしも地中埋設物が発見されるとは限らないこと、Dにおいて地中障害物の存在を故意に隠ぺいして本件土地を売却する意図を有していたとはうかがわれないことからすると、土壤汚染調査を依頼したことはDの善意を裏付ける事情であるとはいえない。またその当時Dが地中障害物の存在を失念していたとしても、過去に地中障害物について悪意であった以上、前記の判断は左右されない。

(5) 以上によれば、Y1は、本件売買契約の当時、本件地中障害物の存在について悪意であったといえるべきであるから、瑕疵担保責任を免れない。

3 争点(4) (損害) について

(1) 前記認定事実によれば、Xは、本件地中障害物の除去工事をT建設に発注し、代金として1億416万円を支払ったことが認められる。

(2) Y2は、本件地中障害物の除去工事の見積書が工事終了後に作成されたものであること、他事業者の相見積書はとられていないこと、工事の数量・単価を裏付ける資料がないこと、注文書と請書とが同一書式であることから、見積書の金額は客観性を欠く旨を主張する。

しかしながら、前記認定事実によれば、本件土地の地中にはアスファルト舗装の下に広範囲にわたり本件地中障害物が存在していたこと、本件地中障害物にはレンガ、瓦、木材、焼却灰混じりの残土といった産業廃棄物が含まれており、特に焼却灰混じりの残土は、現地で分別することができず県外に搬出して管理型混合処分をする必要が生じたことが認められ、本件土地に埋設されている本件地中障害物の量や内容をあらかじめ確定することは困難であったと考えられることからすれば、見積書の作成が除去作業後であったとしても、実際の作業内容に適合する内容の請求を立てるにはやむを得なかったものであるし、他事業者の相見積書をとっていないことから直ちに見積書の金額が客観性を欠くといえるものではない。また、工事の数量・単価を裏付ける資料はないものの、現にXは工事費用として1億416万円を支払っているのであるから、これが工事の対価として相当な金額を超えているともいい難い。さらに、本件地中障害物の撤去工事の注文書と請書の書式は同一であって、いずれもXが作成したことがうかがわれるが、そのこと自体は何ら不自然ではなく、工事費用の相当性に疑問を生じさせる事情とはいえない。

したがって、Y2の上記主張は採用することができない。

(3) 以上によれば、本件売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害は、1億416万円と認めるのが相当である。

(4) Y1は、瑕疵担保責任は対価的不均衡是正のための法制度であるから、不均衡を作出した責任が本件売買契約の両当事者に存するとすれば、公平の観点から、過失相殺又は民法418条の類推適用が認められるべきであるところ、Xは不動産業者でありながら、行うべき調査を怠った一方で瑕疵担保責任免除特

約を付してほしいというY1の希望を丸呑みして本件売買契約を締結し、本件地中障害物の除去に当たっても工事業者の請求を丸呑みしたものであり、Xの過失割合は9割を下ることはない旨主張する。しかし本件の経緯や状況に照らすと、Xが本件売買契約締結前に当然に行うべき調査や注意を怠ったと認めることはできず、Xが瑕疵担保責任免除特約を合意したことは、地中障害物の存在がXによる本件土地利用の支障となったことについての過失とはいえない。Xが本件地中障害物の除去に当たって工事業者の請求を丸呑みしたと評価することもできない。

4 争点(5) (本件吸収分割契約は双方代理により無効となるか) について

Xは、Y1とY2との間の本件吸収分割契約は、双方の代表取締役であったBが単独で締結したものであり、双方代理として無効であるが、少なくとも、債権者に一方的に不利益となる、Y2がY1の債務を承継しないとする部分は無効になると主張する。

しかしながら、前記認定のとおり、平成25年4月19日にY1の株主総会が開催され、委任状の提出者を含め発行済株式に係る株主全員が出席して、本件吸収分割契約を承認する決議がされており、また、Y2の発行済株式の全てをY1が保有していたのであるから、BがY1とY2の両社を代表して本件吸収分割契約を締結したことについて、Y1とY2の両社が追認したものと認められる。したがって、本件吸収分割契約の効果は、Y1及びY2の両社に帰属するものであるから、Xの上記主張は採用することができない。

5 争点(6) (本件吸収分割契約は詐害行為となり取消しの対象となるか) について

(1) 前記認定事実によれば、本件吸収分割契約の当時、本件承継不動産には、○建物を除き、Y1を債務者、Q銀行を抵当権者とする

被担保債権額 5 億 5000 万円の抵当権及び Q 銀行及び株式会社 R 銀行を根抵当権者とする極度額 3 億円の根抵当権が設定されており、本件吸収分割契約の当時の被担保債権額は 6 億 5504 万 8900 円であったこと、平成 23 年 5 月に Y 1 が不動産鑑定業者から取得した本件不動産鑑定書によれば、本件承継不動産及びこれとともに上記抵当権及び根抵当権の共同担保とされていた不動産の同年 3 月 25 日時点の評価額の合計は 4 億 5740 万円とされていたこと、同鑑定書では、上記不動産を大きく 4 箇所の画地に分け、画地①（16,100.75 平方メートル）については規模が大きいことによる 50 パーセントの減額をし、本件承継不動産を含む画地③（4,789.15 平方メートル）については規模が大きいことによる 30 パーセントの減額をしているほか、画地①及び③は、工場需要者のうち酒造飲料業を営む者に需要者が限定されることを理由に市場調整率 40 パーセントの減額をしていることが認められる。

この点について、X は、本件承継不動産は、同種の酒造事業者により承継取得されていることからすると、本件鑑定評価書が土地面積の規模が大きいことや市場調整率を乗ずることにより大幅に減価しているのは不当であり、本件承継不動産の価格は、10 億 7426 万円余りと見るべきである旨を主張する。

しかしながら、上記の画地①及び③において評価の対象とされている土地及び建物は、○県の郡部に所在する広大な敷地と地上建物であって、市場性が極めて乏しいものといわざるを得ない。X の提出に係る不動産鑑定士 O の意見書には、大規模な土地の取引事例を同一需給圏内の類似地域からも求めるべきであるとし、開発（造成宅地分譲、マンション建設等）を想定した価格を試算すべきである旨の記載があるが、不動産の販売等を目的とする株式会社である X が、類似の物件につい

て、より高額の取引事例を提出することができていないことも踏まえると、そもそも同一需給圏内に参考になる取引事例が存在せず、宅地分譲やマンション建設を想定することが非現実的であることがうかがわれる。これらの事情に照らせば、本件不動産鑑定書において上記の各減価がされていることは、裁量の範囲内というべきであるから、これをもって不当であるということはできず、X の上記主張は採用することができない。

以上によれば、本件承継不動産のうち、上記の抵当権及び根抵当権が設定されていた○不動産については、担保余力はなく一般債権者に対する責任財産を構成していたとはいえないから、本件吸収分割契約のうち、上記不動産の承継に係る部分が詐害行為に当たるとすることはできない。

(2) また、前記認定事実によれば、Y 1 は、本件吸収分割契約に先立って不動産鑑定士の資格を有する者が作成した本件不動産鑑定書を取得し、本件承継不動産に担保余力がないことを確認したことが認められ、本件吸収分割契約に先立って、本件承継不動産の評価額が同鑑定書に記載されたものよりも高いことを示す資料が存在したことはうかがわれな。そして、○建物には抵当権及び根抵当権が設定されていないものの、同建物は、○土地上に建っており、これらの土地と一体としてのみ取引の対象となるものであるから、Y 1 が同建物を独立して評価の対象としなかったとしても不当とはいえない。

以上によれば、Y 1 は本件吸収分割契約が債権者を害するとの認識があったものとは認められず、Y 1 に詐害意思があったとはいえないものというべきである。

(3) X は、Y 1 は、本件吸収分割契約において Y 2 に承継される債務について重疊的債務引受をしているところ、S との本件株式売買

契約の後、株式の譲渡代金をもって、本件承継不動産に設定されていた抵当権、根抵当権の被担保債権の一部を弁済して抵当権等を抹消させたのであり、Y2は、本件吸収分割契約によって実質的に何ら負担のない本件承継不動産を取得したものであるから、本件吸収分割契約は詐害行為に当たる旨を主張する。

しかしながら、法律行為が詐害行為に当たるか否かは、当該法律行為の行われた時点で決せられるものであるから、本件吸収分割契約によりY2に不動産が承継された後にその不動産に設定されていた担保権が抹消されたからといって、本件吸収分割契約が遡って詐害行為になるものではないというべきである。

本件において、Y1は、SにY2の株式を譲渡した代金をもって金融機関に対する債務を弁済し、その結果、本件承継不動産に設定されていた抵当権及び根抵当権が抹消されており、Sは、実質的に負担のない本件承継不動産を取得したことになるが、それが債権者を害するというのであれば、Y1とSとの本件株式売買契約の詐害行為性を問題にすれば足りるのであって、本件吸収分割契約がそれ自体としては詐害行為に当たらないにもかかわらず、その後の本件株式売買契約と担保権の抹消によって遡って詐害行為になるというものではない。

なお前記認定事実によれば本件吸収分割契約および本件株式売買契約はY1の事業のうち酒類製造部門を分割し、同部門を引き継いだY2の株式をSに売り渡すという全体的な計画の下に行われたものであって、本件株式売買契約が実行されその代金によって本件承継不動産の抵当権が抹消されることは当初から予定されていたと認められるが、本件吸収分割契約時には上記不動産には担保余力がなく、上記不動産の抵当権が抹消された

のは本件株式売買契約が実行された結果によるものであるから、本件吸収分割契約が詐害行為であると認められるものではない。

したがって、Xの上記主張は採用することができない。

6 争点(7) (Y2は商号続用責任又は法人格否認の法理に基づきY1の損害賠償債務について連帯して支払義務を負うか) について

(1) Xは、Y2は、旧Y1の商号を継続して使用しているから、Y1と連帯して、Xに対する損害賠償債務を負うと主張する。

しかしながら、前記前提事実のとおり、Y2は、本件吸収分割契約に基づきY1から酒造事業を承継した平成25年5月1日、Y1の債務について、Y2とY1との本件吸収分割契約においてY2が承継するとされた債務を除き、弁済する責任を負わない旨の本件免責登記を経由しているものである。

この点について、Xは、本件吸収分割契約がBの双方代理によるものであることや、本件吸収分割契約により、Y1の資産の多くがY2に承継されていること、Y2は商号やY1(旧Y1)の社屋、看板等を継続して使用し、従業員の雇用契約も引き継いでおり、外観上、Y1との区別がつかないことなどからすれば、本件免責登記の効力を主張することは信義則上許されない旨を主張する。

しかしながら、Y2は、Xとの関係でY1の債権を行使し又は債務を履行するなど本件免責登記の内容と矛盾する行為をしたわけではなく、Xが主張する各事由は、いずれも免責登記の効力を主張するのが信義則上許されないとすべき事情には当たらない。

以上によれば、Xの上記主張は採用することができない。

(2) Xは、被告らの本店所在地が同一であること、被告らの本店所在地の建物には、旧Y1で使われていたと思われる看板が掲げら

れているが、Y1の看板等は確認できないこと等からして、Y1とY2は独立した法人であるとはいえ、法人格が否認されるから、Y2は、Y1と連帯して、Xに対する損害賠償債務を負う旨を主張する。

確かに、前記認定事実によれば、Y1とY2の本店所在地は、いずれも〇県〇で同一であり、本店の建物には、「〇年創業」「株式会社Y1」「醸造元H」と表記された古い看板が掲げられている一方で、Y1の看板は見当たらないことが認められる。しかし、このことだけからY1とY2が独立の法人ではないということはできず、Y2はSのグループ企業に移り、Y1との資本関係は解消していることを踏まえると、Y2はY1とは独立の法人であって、Y2の設立が債権者からの執行を免れる目的であるなどの事情はうかがわれなから、Y2の法人格を否認すべきではない。

以上によれば、Xの上記主張は採用することができない。

(3) したがって、Y2は、Y1と連帯して本件売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償債務を負うものではない。

7 以上によれば、XのY1に対する請求は理由があるから認容し、Y2に対する請求はいずれも理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○法人における善意・悪意の判断

・代表者が認識していた場合

本事例では、現代表者の悪意は認定されず、元代表者の悪意が認定され、法人の悪意が認められている。代表者が認識した事柄については、その後代表者が交代し、後任の代表者にその事柄が伝えられていなかったとしても、代表者が認識していた以上法人自身が悪

意であるという判断になると思われる。

・代理人もしくは法人の意思決定に重要な影響を及ぼす者が認識していた場合

代理人については、代表者本人と同じと考えてよからう。代表権や代理権を有していない者がその法人の窓口として交渉にあたっていることは決して珍しくことではないことから、代理権が付与されていなくても、担当部長のような法人の意思決定に重要な影響を及ぼす者が認識していた事柄であれば、その者が交代しても、その法人は悪意となる可能性は高いだろう。

・担当者が認識していた場合

過去の裁判例では、過去の担当者は認識していた事柄でも、売却時点の担当者が認識していなければ、その法人は善意であるとしたものがある（H26.9.29、東京地裁）が、個別事情により判断が分かれることもあるだろう。

○瑕疵担保責任免責特約の有効性

・民法572条では、売主は、瑕疵担保責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については責任は免れることができない旨規定しているが、故意だけでなく過失の場合も適用している裁判例（H16.4.23、東京地裁）と、そうでない裁判例（H20.11.19、東京地裁）がある。

3. 参考資料

（委員会資料より一部抜粋）

<参考裁判例>

1. H15.5.16 東京地裁 判例時報1849-59

地中にコンクリートがら等の埋設物が存在していた土地の売買につき、売主の瑕疵担保責任及び説明義務違反による債務不履行責任が認められるとともに、売買契約における「買

主の本物件の利用を阻害する地中障害の存在が判明した場合、これを取り除くための費用は買主の負担とする。」との特約が、売主の重過失を理由に効力が生じないとされた事例

存在を知っていたことは、売主がその事実を知っていることと同一であるとして、買主が地中埋蔵物の存在に関し損害賠償を請求した事案において、売主の担当者が、建物を取壊した担当者の認識を聴取しなかったことをもって重過失ありとは認められないとして、その請求を棄却した事例

2. H26.9.18 大津地裁 判例秘書

売主の売却担当者は知らなかったとしても、売主の建物取壊し担当者が地中埋設物の

<時系列>

年月日	内容
昭和 42 年頃	・ Y 1 は、本件土地上で醤油製造工場を営んでいたが、同工場を解体して更地にし、その後 Y 1 の事務所敷地及び有料駐車場として利用していた。
平成 19 年頃	・ Y 1 は本件土地について売却を検討し、土壌汚染調査を実施した。
平成 24 年 12 月 19 日	・ X は、Y 1 との間で、共同住宅を建設する目的で、本件土地建物（本件承継不動産）の売買契約を締結した。
平成 25 年 2 月 28 日	・ X は、Y 1 に対し、代金を支払い、本件土地建物の引渡しを受けた。
平成 25 年 3 月 4 日	・ Y 1 は、Y 2 との間で、同年 5 月 1 日を効力発生日として、Y 1 の酒造事業に関する権利義務を Y 2 に承継させる旨の本件吸収分割契約を締結した。
平成 25 年 5 月 24 日	・ Y 1 は S 株式会社に対し、本件株式売買契約により、Y 1 が保有する Y 2 の発行済株式の全てを売り渡した。
平成 25 年 6 月 3 日	・ Y 1 の本件承継不動産について、Y 1 から Y 2 に対し、本件吸収分割契約を原因とする所有権移転登記がされた。
平成 25 年 12 月 25 日	・ X は Y 1 に対して、本件土地に地中障害物が存在するとして損害賠償を求めた。
平成 26 年 7 月 23 日	・ X は、Y 1、Y 2 に対して、本訴を提起した。
平成 29 年 10 月 27 日	・ 東京地裁において、判決言渡しがなされた。
平成 29 年 11 月 8 日	・ X および Y 1 がそれぞれの敗訴部分を控訴した。
平成 30 年 6 月 14 日	・ 東京高裁において、判決言渡しがなされた。