

一九一四九二)に従い錯誤無効としたものである。

しかし、本件瑕疵がどの程度のものであるかは、判決文からは必ずしも明確でない。

また、本件契約が無効であれば、売主業者の損害金支払いと引換えに、物件の引渡しと登記の移転がなされるはずであるが、Xが主張しなかったためか、引換判決とはされていない。

控訴審で議論が尽くされることを期待したい。

なお、本件土地の隣接地についても、買主からの訴訟が提起され(業者は別業者)、本件判決と同日、同旨の判決が下されている。

(調査研究部調査課長)

最近の判例から

地中障害物に対する瑕疵担保責任

(東京地判 平九・五・二九 判タ九六一―二〇二) 橋本 行雄

マンション用地の業者間売買において、引渡し後に発見された地下室を伴う基礎が、売買契約時に当事者間で合意された地中障害に関する担保責任免除特約には該当しないとして、その損害賠償が、売買代金額から瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額の範囲で認められた事例。(東京地裁 平成九年五月二十九日判決 控訴 判例タイムズ九六一号二〇一頁)

一 事案の概要

買主業者Xは、一〇階建のマンションを建築する目的で平成七年五月一〇日、売主業者Yより四億八八万八千円で本件土地を買った。

本件契約に際し、XがYに交付した契約書案文には、地中障害条項(「地中障害が発生した場合、Yの責任と負担で解決する」旨の

条項)が入っていた。Yは、バブル崩壊に伴う事業整理中の会社で、金融機関が嫌がっていたが、Xは、本条項がないと社内決裁が得られないと難色を示した。結局、交渉の結果、通常の布基礎の撤去については、Xが負担することとなり、同条項に「但し、本件建物基礎の部分については、Xの責任と負担で解決する」旨の但書を入れることとし、その趣旨を明確にするため、重要事項説明書に「当該物件に従前建物の基礎部分が存在します」との文言を追加した。

しかし、Xが地中掘削工事を開始したところ、深さ四メートルの地下室に伴う基礎と基礎杭が打ち込まれていることが判明し、解体撤去工事に二、九八七万円を要した。

Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、地中障害の撤去についてはX負担の合意があ

ったと主張した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、

(1) 本件契約当時、X、Yともに今回発見されたような大規模な建物基礎があることは予想していなかったから、

(2) 本件約定は、従前建物の基礎の撤去費用について、布基礎程度のもは原告の費用負担とし、予想外に大規模な基礎があった場合には被告が費用負担する旨の合意であり、

(3) 今回発見された地下室を伴う基礎は、予想を超えるものであったことは明らかであるから、その撤去費用は、Yが負担すべきであるとして

(4) Yに対し解体撤去工事費用二、九八七万円およびこれに対する遅延損害金の支払いを命じた。

(5) なお、Xが併せて求めていた地中障害発生によるマンション建設工事遅延に伴う代金の運用損および借入金の追加支払利息については、①地中障害の撤去に要する費用を考慮して売買代金額を決める場合には、マンション建設が遅れることも含まれており、②資金の借入れやマンション販売時期

の決定は、地中障害の有無を調査してからも行えるとして、③Xの請求を棄却した。

三 まとめ

土地売買において、当事者の予想しない地中障害物がある場合は、隠れたる瑕疵の問題となる。

これについては、瑕疵があったとした判例(東京地判平四・一〇・二八 判時一四六七―二四)と、買受目的は達成できたから瑕疵はないとした判例(神戸地判昭五九・九・二〇 判タ五四―一八〇)がある。

本件は、瑕疵担保責任免除特約をめぐる紛争である。売業者・買主非業者間の売買については、業法四〇条により、瑕疵担保責任免除特約を設けることが出来ないが、売主非業者・買業者、あるいは売主・買主ともに業者の場合には、瑕疵担保責任免除特約が設けられることがある。

この点、売主東京都・買業者間の土地取引について、瑕疵担保責任免除特約の成立を認め、売主の責任を否定した判例(東京地判平七・一二・八 判時九二―一二二八、本誌三六一―五三三)がある。

本件は、但書は如何なる範囲に適用されるか、Yの主張する瑕疵担保責任免除特約は認

められるかが争点となったものであるが、本件判決は、契約書作成の経緯から判断して、Xが予見し得た通常の布基礎の撤去についてのみXが負担する趣旨であると認定した。妥当な判決であろう。

(調査研究部調査役)