

最近の裁判例から (4) – 土壌汚染と瑕疵担保責任免責特約 –

土壌汚染の可能性を理由に残代金支払期限の延長を申し出た買主に対する契約解除及び違約金請求が認められた事例

(東京地判 令 2・11・16 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

買主が残代金支払期限直前に土壌汚染調査実施による支払期限の延長を求めたが、売主がこれを拒否し、契約解除のうえ約定の違約金を請求した事案において、業者間売買である本件売買契約には有効な瑕疵担保責任免責特約があるとして、約定通りの違約金請求を認めた事例（東京地裁 令和 2 年 11 月 16 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告・宅建業者）は、平成 28 年 4 月、転売目的で築 50 年余りの中古ビルを購入し、平成 30 年 1 月 31 日、媒介業者 A の媒介により、売買代金 2 億 9800 万円、手付金 1490 万円を Y（被告・宅建業者）に売り渡す売買契約を締結した。

本件売買契約で、残代金支払い及び引渡しは同年 4 月 13 日とされ、①現状有姿売買、②瑕疵担保責任免責、③融資特約なし、との特約が付された。また、重要事項説明書に添付された物件状況等報告書には、「土壌汚染の可能性」につき「知らない」にチェックがされていた。

本件建物は、登記上、「工場 事務所 居宅」となっており、本件売買契約当時は電気工事業を営む会社が平成 18 年頃から事務所として 1 棟借りしていた。また、50 年以上前の本件ビルの建築前には、本件土地には自動車部品工場があった。

Y は、融資を申し込んだ金融機関から、本件土地に土壌汚染が存在する可能性を指摘さ

れたため、X に対して、土壌汚染の有無を確認できないまま残代金を支払うことはできないとして、土壌汚染調査を実施したい旨、及び、調査結果が出る迄 1 か月程度残代金支払期限を延長したい旨、また、万一、土壌汚染が発見された場合は改めて協議したい旨を残代金支払期限の数日前に通知した。

しかし、X は、残代金支払期限の延長申出を認めず、支払がない場合には契約解除のうえ違約金（20%）を請求する旨を回答した。

X は、同年 5 月、本件不動産を売買代金 2 億 9800 万円を他者に売却したうえで、Y に対して、約定に基づく違約金 5960 万円（20%）と手付金 1490 万円との差額である 4470 万円の支払いを求めて訴訟（本訴）を提起した。

これに対して Y は、X 及び A に対して、X が本件土地に土壌汚染の存在又はその可能性があることを認識しながら告知・説明しなかったとして、共同不法行為又は錯誤無効に基づき、手付金返還や損害賠償金の支払いを求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X の請求を全額認容し、Y の反訴を棄却した。

(調査説明義務違反の有無)

宅建業者間取引である本件売買契約では、現状有姿で本件不動産を引渡すこととされ、売主 X の瑕疵担保責任は明確に免除されていることから、土壌汚染を含む隠れた瑕疵の有無については、Y がそのリスクを引き受ける

ことが合意されていたものと認められる。

Yは、かつて本件土地上に自動車部品工場があったことをXらにおいて積極的に調査したうえで告知・説明すべきであったと主張するが、本件建物自体の来歴であればともかく、その前身である建物の使用方法に関する調査が一見して極めて容易であるとまでは認められず、Yからこの点に関して質問された事実も認められないのであるから、本件売買契約では土壤汚染の有無について「知らない」ことが前提とされていた以上、Xらにおいて本件土地の来歴等を積極的に明らかにしなければならないとする理由はない。

Yは、民法第572条又はその類推適用により、瑕疵担保責任の免除の効力は生じないと主張するが、民法第572条は、事後的に隠れた瑕疵の存在が明らかとなって売主に瑕疵担保責任が追及された場合に関する規律であり、実際に土壤汚染が存在するかどうか自体が明らかでない本件には適用されない。

(錯誤無効)

仮に土壤汚染の有無についてXらから明示的な言及がなかったとしても、重要事項説明書には「知らない」旨が明記されており、登記上も本件建物の種類に「工場」が含まれていることが明示されている等の事情を踏まえれば、本件不動産に内在するリスクのうち、土壤汚染についてYがリスクを引き受けないことを前提とする内容で本件売買契約を締結したものと誤信していたとも考え難いし、土壤汚染リスクの程度そのものについて、Yの内心と客観的事実との間に不一致が生じていたとも認められない。

(Xによる売買契約の解除が帰責事由の不存在又は権利の濫用や信義則違反か)

Yは、土壤汚染調査の結果を待たなければ資金調達できなかったと主張するが、本件売買契約では、瑕疵担保責任が免除されるとと

もに、融資が得られない場合に契約を解除し得る特約も排除されていたのであり、土壤汚染調査と残代金支払とは別の問題であり、資金調達できないことが不可抗力に当たるとはいえない。

このような状況下、Xが本件売買契約を解除して速やかに他の購入希望者との間で交渉を開始した対応が、Yとの間で権利の濫用又は信義則違反に当たるともいえない。

また、一般に違約金は損害賠償額の予定と推定される(民法第420条3項)ところ、Xに5960万円もの実損が生じているとは認め難いものの、Yは、Xと対等な立場で交渉の上、契約締結に至った大臣免許業者であり、将来生じ得る様々な紛争を見据えて損害賠償額に関する紛争を未然に防ぐ目的で違約金に関する約定に合意したものと認められ、この請求額が権利の濫用に当たるとはいえない。

3 まとめ

購入する土地を担保に入れて融資を受ける場合に、融資条件として金融機関が購入物件の土壤汚染調査を要求することは珍しくなく、万一、土壤汚染が発見された場合には担保評価額が低くなったり、融資査定に影響することが生じる。

購入者としては、このリスクを念頭において瑕疵担保責任(契約不適合責任)や融資特約に関する条項を検討する必要がある。

(調査研究部主任調整役)