

最近の判例から

(2) - 瑕疵免責特約 -

瑕疵担保責任の追及を引渡日から3か月以内とする特約は、消費者契約法10条に違反する無効なものであるとした事例

(東京地裁 平22・6・29 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

土地売買契約の買主が、土壤に鉛が検出される等瑕疵が存在するため、瑕疵担保責任を理由として売買契約を解除し、売主に対し代金等の返還等求めた。一方、売主(法人)は、売買契約において、瑕疵担保責任の追及は引渡日から3か月以内にしなければならないとする特約があり、買主の瑕疵担保責任の追及が3か月経過後であったため、買主の請求は認められないとして争ったが、同瑕疵免責特約は、消費者契約法10条に違反する無効なものであるなどとして、買主の鉛等の除却費用の請求を一部認容した事例(東京地裁 平成22年6月29日 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主X1と売主Yは、土地売買契約を、平成20年1月31日、売買代金2750万円で締結した。特約として、瑕疵担保責任の行使期間を本件土地の引渡日から3か月以内とした。また、X1の子にあたるX2が本件土地上に二世帯住宅を建築する目的で、同日、ハウスメーカーとの間で、工事請負契約を締結した。なお、Yは、貴金属、宝石類の卸売業等を目的とする株式会社である。同年3月10日、YはXに本件土地を引渡し、X1はYに残代金を支払った。

同年6月4日ころ、X2は本件土地近隣住民から、過去に本件土地で皮革が燃やされ埋設されたことがあると聞き及んだため、仲介業者を通じて、Yに確認を求めたところ、Y

は同月21日、Y代表者Aの兄であるBが皮革を燃やして埋設したものの、少量であるなどと回答した。X2は、Yに対し土壤調査をしよう求めたが、Yは、同月28日ころ、X1の負担で土壤調査をしよう回答した。同年7月8日、X1は専門業者に土壤調査を依頼した。土壤を採取した結果、環境基準を超える鉛が検出された。また、同年8月25日、埋設物の有無を確認するため、本件土地の西側について掘り起こしたところ、皮革等の燃え殻が多数発見された。同年9月30日、X2はハウスメーカーとの建物請負契約を解除した。

同年10月16日、X1はYに対し、瑕疵担保責任に基づき、本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

以上のような経緯から、X1はYに対し、瑕疵担保責任に基づき売買契約を解除したとして、2793万6695円及びうち売買代金相当額に対する遅延損害金の支払いを求め、解除が認められない場合は、土壤改良費用の一部として2750万円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起し、また、X2は150万円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) 本件売買契約は、住宅を建築することを目的としており、本件土地から環境基準を超える鉛が検出されるとともに、六価クロムを

含む皮革等の燃え殻が多数埋設されていたことが認められるから、本件土地は、通常有すべき性状を備えたものとはいうことはできず、瑕疵があるというべきである。

(2) しかし、本件土地上に住宅を建築することができない程度のものであるということはいえない。したがって、本件土地の瑕疵によって本件売買契約の目的を達成することができないということはいえない。

(3) 瑕疵担保責任における損害賠償の範囲は、X1が目的物に瑕疵がないと信じたことによって生じた損害、すなわち信頼利益に限られると解されるところ、鉛や皮革等の燃え殻の除却費用が信頼利益に含まれるのは明らかである。X1は本件土地の全面的な土壌改良が必要だとして、その費用が最大7425万円であると主張するが、本件土地の瑕疵の性質・内容等に照らして、鉛や皮革等の燃え殻の除却費用として200万円を相当であると認める。

(4) Yは法人であるから、消費者契約法2条2項の事業者にあたる。本件特約は、本件土地の引渡日から3か月以内にするというものであって、瑕疵担保責任の行使期間を、X1の認識にかかわらず、その期間も民法の事実を知った時から1年以内から3か月に短縮するものであるから、消費者契約法の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者であるX1の権利を制限するものであることは明らかである。本件土地の瑕疵は、その発見が困難であるとともに、このような瑕疵によって、X1は相当の損害を受けるものというべきところ、本件特約は、X1による瑕疵担保責任の行使期間を、瑕疵の認識の有無にかかわらず、本件土地の引渡日から3か月以内という短期間に制限するものである。認定事実によれば、Yは、売買契約締結時、X1の妻から、本件土地の従前の利用方

法や埋設物の有無等の確認を求められたのに対し、居住のみに使用しており、問題はない旨回答し、埋設物の可能性を記載することなく、X1に対し物件状況等報告書を交付したものの、後日鉛の検出や埋設物が判明したため、X1は、本件売買契約を解除すると意思表示した。X1は、適宜本件土地の調査等を尽くしたというべきである。上記の事情に照らせば、本件特約は、民法の信義誠実の原則に反して消費者であるX1の利益を一方的に害するものである。したがって、本件特約は、消費者契約法10条の規定により無効である。

(5) Yが、信義則上、Bから本件土地の利用状況を聴取して説明したり、皮革を加工する仕事がなされていた旨を説明する義務を負っていたということはいえない。

(6) X2のYの不法行為の主張は採用することができない。

3 まとめ

本事例は、売主を宅建業者ではない事業者、買主を消費者とする消費者契約にあたる不動産取引であって、瑕疵担保責任の期間を3か月とした特約が、消費者契約法10条に照らして、その有効性が争われた事例である。本事例のように、売主が宅建業者でなくても消費者契約法上の事業者にあたる場合、瑕疵担保責任の期間を短期間に設定すると、消費者契約法10条に基づき無効となることから、改めて留意が必要である。なお、本誌80号において、「消費者契約法は不動産取引にどのような影響をもたらしているか」の掲題で、消費者契約法の事例を紹介しているので、あわせて参考とされたい。

(調査研究部調査役)