

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第291回）検討報告〉

購入土地に、売主解体建物の廃材等の障害物が埋められていたことについて、買主の錯誤による売買契約の無効が認められた事例

（損害賠償請求事件）

◎東京高裁 平成27年9月10日判決

平27（ネ）3159（控訴棄却 平成27年9月26日確定）

判例集未搭載

調査研究部

（研究理事・調査研究部長：小林正典）

はじめに

第291回の委員会では、購入した土地に売主の解体済建物の廃材等の障害物が埋められていたことから錯誤による売買契約の無効等を請求した事案（東京高裁 平成27年9月10日判決）を取り上げた。

本件は、自宅建築用地として、売主Y（控訴人・第一審被告）よりその保養所跡地（本件土地）を買受けた買主X（被控訴人・第一審原告）が、物件引渡しの約1年3か月後に、地中に売主が解体した建物の基礎等の障害物を発見したことから、主位的請求として、「①本件障害物が存在しないことの保証又は信義則上の撤去義務の債務不履行、②瑕疵担保責任による売買契約の解除、③錯誤による売買契約の無効」により779万円余の損害賠償等を、予備的請求として、「Yの本件障害物の撤去確認義務違反による不法行為」による915万円余の損害賠償を請求した事案である。一方Yは、売主が瑕疵担保責任を負う期間（引渡し後1年間）を経過していること等から損害を賠償する責を負わない旨主張した。

判決では、主位的請求①の債務不履行については、Yには、本件障害物が存在しないことの保証、本件障害物を除去した上で引き渡

す義務はなかったとして、②の瑕疵担保責任については、瑕疵担保特約によりYは責任を負わないとしたが、③の錯誤については、「売買契約時において、Xは、本件土地に建物の建築の障害となるものが存在しないという動機を表示していた」とし、また、Yの瑕疵担保特約は錯誤にもその効力が及ぶとした主張を否定して、Yの売買契約の錯誤無効の主張を認容した（第一審と同様の判決）。

委員会では、主に錯誤が認められる動機の表示、本件において売主の瑕疵担保責任が認められる余地がなかったか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、行政等で構成）において、地中障害物にまつわるトラブル事例等が報告されたので一部紹介する。

＜ワーキング意見＞

- 地中障害物が発見されることがあるか
 - ・各参加者とも、年間に1～2件程度と数は少ないものの、引渡し後に地中障害物が発見されることはある。
- 発見されたときの負担について

- ・売主の瑕疵担保責任により、売主の費用負担で対応することがほとんど。
 - ・売主が建物解体時に地中梁を残したことが判る資料を媒介業者が入手しており、その内容について買主への説明がなされていなかったケースで媒介業者が対応費用の一部を負担したことがあるとの回答もあった。
- 売買時の地中障害物の調査について
- ・媒介業者による調査は、売主へのヒアリングや売主からの資料提供に依拠するところが大きい。一部の媒介業者は、古地図による調査や専門業者による調査も併せて行っている。
 - ・買主が、自らの費用負担で引渡し前に調査を行うケースもある。
- 錯誤による契約無効について
- ・地中障害物が原因で、錯誤による契約無効が容認されたケースはあまり聞かない。
 - ・錯誤による契約無効が認められる要件が判りにくい。
 - ・売主が解体工事を発注した業者がその指示に従わず廃材等を残置したことにそもそもの原因があるのだから、売主が知っていた瑕疵と同じであるとして、瑕疵担保責任による契約解除を認めたほうが理解できる。

1 委員会資料

<概要>

本件は、買主X（被控訴人・第一審原告）は、自宅建築用地として、売主Y（控訴人・第一審被告）よりその保養所跡地（本件土地）を、現認できる建物の基礎部分、テニスコート以外、敷地内に残存物はない旨の説明を受け、売主が瑕疵担保責任を1年に限り負う瑕疵担保特約のもと、売買代金600万円にて売買契約を締結したところ、本物件引渡しの約1年3か月後に、Xは地中に解体済みの建物の基

礎、アスベストを含むガラ・廃材等の本件障害物が存在していることを発見した。（Yは、本件契約締結の約6年前に、保養所建物の解体撤去を、基礎を含めて解体・撤去・処分する内容で1800万円にて、建物解体業者に発注していたことから、本件土地には残存物はないものと理解していた。）

Xは、その撤去等をYに求めたが、Yがこれに応じなかったため、主位的請求として、「①本件障害物が存在しないことの保証又は信義則上の撤去義務の債務不履行、②瑕疵担保責任による売買契約の解除、③錯誤による売買契約の無効」により779万円余の損害賠償等を求め、予備的請求として、「Yの本件障害物の撤去確認義務違反による不法行為」による915万円余の損害賠償等を求めた。

第一審では、主位的請求①の債務不履行については、Yには、本件障害物が存在しないことの保証、本件障害物を除去した上で引き渡す義務はなかったとして、②の瑕疵担保責任については、瑕疵担保特約によりYは責任を負わないとしたが、③の錯誤については、「売買契約時において、Xは、本件土地に建物の建築の障害となるものが存在しないという動機を表示していた」とし、また、Yの瑕疵担保特約は錯誤にもその効力が及ぶとした主張を否定して、Yの売買契約の錯誤無効の主張を認容した。

これを不服としたYは控訴したが、控訴審においても第一審と同様の理由によりYの控訴は棄却され、平成27年9月26日に判決は確定した。

<判決の内容>

[主文]

- 1 Yの各控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用はYの負担とする。

[事実及び理由]

1 請求の内容 概要の通り

2 前提事実 以下の記載参照

3 当事者の属性

被控訴人X：買主 個人

第一審原告

控訴人Y：売主 健康保険組合

第一審被告

4 関係者

A：X及びYの媒介業者

(法人・宅地建物取引業者)

B：Yから建物（保養所）解体工事を請け

負った工事業者（個人）

C：保養所の元管理人

[争点と両当事者の主張]

1 Xの主張

(1) 争点1（債務不履行の有無）

本件売買契約の締結に際し、Xやその妻、あるいはAの担当者が、Yの代表者らに対し、本件土地には本件残存物以外に建物基礎等が存在しないことを確認したところ、Yの代表者らは、本件建物は解体している旨述べるなどしていたのであり、Yは、Xに対し、本件障害物が存在しないことを保証していたというべきである。仮に、その保証が認められないとしても、Yは、本件売買契約に付随する義務として、本件障害物を除去した上で、本件土地をXに引き渡す義務を負っていた。

それにもかかわらず、Yは、本件障害物が残存する状態で本件土地をXに引き渡し、本件売買契約における債務の履行を怠った。

(2) 争点2（Yは、瑕疵担保責任を負うか）

本件障害物の存在は、本件土地の隠れたる瑕疵に該当するものであり、そのため、Xは本件土地に建物を建築するという本件売買契約の目的を達することができないので、Xが、本件訴状によって、本件売買契約を解除する

旨の意思表示をしたことにより、本件売買契約は解除された。

仮に、Yが本件障害物の存在を知らなかったとしても、Yには悪意と同視すべき重大な過失があり、また、本件売買契約締結の際、Yは、本件障害物の存在について何ら調査していなかったにもかかわらず、存在しない旨の事実と異なる根拠のない説明をしていたのであって、本件において、Yの瑕疵担保責任を軽減することは、当事者間の公平、信義則に反するものであるから、民法572条の類推適用により、Yが、本件特約により瑕疵担保責任を負わない旨主張することは許されない。

(3) 争点3（錯誤により無効となるか）

ア Xは、本件土地に直ちに建物を建築できるものと理解し、そのような土地の相当価格で本件土地を購入したものであるが、本件土地には、アスベスト除去費用を除いても900万円以上の除去費用を要する本件障害物が存在したのであり、これは、Xの意思表示の主要な部分についての錯誤があるといえる。Xの上記錯誤が動機の錯誤であったとしても、Xは、本件売買契約を締結する際、Yに、本件残存物以外に残存物がないことを確認しており、その動機は表示されている。

なお、本件売買契約においては、Yも本件障害物が存在しないとの認識を前提として契約が締結されており、当事者双方が錯誤に陥った状態で契約を締結したものであり、本件売買契約を有効なものとしてYを保護すべき利益はない。

イ Yは、本件特約により、錯誤の規定の適用は排除されるなどと主張するが、本件特約に錯誤の規定の適用を排除する旨の文言は存在しないし、Xはそのような説明も受けていない。特約により錯誤の規定の適用が排除される場合には、その趣旨が当事者に理解できるよう文言上表現され、契約締結に際して説

明されなければならないが、本件においては、そのような対応はなされておらず、本件特約により錯誤の規定の適用は排除されていない。

また、錯誤により契約が無効であれば、契約が有効であることを前提とする瑕疵担保が問題となる余地はないのであり、最高裁判決においても、要素の錯誤の存する場合には、瑕疵担保の規定は排除される旨判示されている。さらに、本件においては、当事者双方に共通の錯誤がある状況下で契約が締結されたものであり、契約条項の合意の前提に共通錯誤があるのであるから、契約条項の存在を理由として錯誤の規定の適用が排除されるということはない

(4) 争点4 (Xの損害又は返還すべき金額)

上記(1)ないし(3)各(Xの主張)記載の債務不履行等により、Xは、以下の損害を被ったから、Yは、Xに対し、その賠償又は返還をする義務がある。なお、本件土地に隣接する別紙物件目録2記載の土地(以下「本件隣地」という。)は、Xが本件土地を有効利用するために購入したものであり、本件土地を使用できない場合、その購入の意味が失われるものであるから、本件隣地に関してXが支出した費用も、本件土地に関するYの債務不履行等によって生じた損害であり、Yが賠償又は返還すべきものである。

ア 本件土地について

合計711万3433円

(内訳：売買代金、仲介手数料、売買契約書印紙代、登記費用、不動産取得税、固定資産税負担分、水道工事代、草刈費用、土地調査費用)

イ 本件隣地について

合計76万6429円

(内訳：売買代金、仲介手数料、売買契約書印紙代、登記費用、不動産取得税、固定資産税負担分)

(5) 争点5 (不法行為の成否)

本件建物の建築時期や用途から、本件建物

にアスベストを含有する資材が使用されていたことは明らかであり、また、本件土地を更地にして宅地として売却するために本件建物を取り壊している以上、その取り壊しを第三者に請け負わせた場合であっても、Yには、後に出現する購入者等に対する関係で、取り壊し状況を確認することなどにより、本件建物に使用されたアスベスト含有廃棄物及び地中基礎部分等(本件障害物)が適切に除去されたことを確認する義務があったが、Yは、これを怠った。

上記Yの義務違反は、Xに対する不法行為を構成する。

2 Yの主張

(1) 争点1 (債務不履行の有無)

Xの主張は争う。本件売買契約の際、XらとYとの間で、本件土地に本件残存物以外の建物基礎等が存在しないことの確認が行われた事実はないし、仮にそのようなやりとりがあったとしても、これをもって、Yが、Xに対し、本件障害物が存在しないことを保証していたということとはできない。

また、本件売買契約に基づきYが負うのは、引渡しをすべきときの現状で本件土地を引き渡す債務であり、Yが、特段の合意もないのに、信義則上、本件障害物のない状態で本件土地を引き渡す義務を負うことはない。

(2) 争点2 (瑕疵担保責任を負うかどうか)

Xの主張は争う。本件売買契約においては、Yは、本件土地の引渡完了日から1年以内に請求を受けたものに限り瑕疵の責任を負う旨の本件特約が定められているところ、Xが、Yに対し、本件障害物の撤去を求めたのは、本件土地の引渡完了日から1年を経過した後であり、Yは本件障害物の存在について悪意でもないから、本件特約によって、Yは、瑕疵担保責任を負わない。

なお、本件障害物の存在について、Yに重大な過失はないが、仮に重過失があったとしても、それによって本件特約の効力が制限されるものでもない。

(3) 争点3 (錯誤により無効となるか)

ア 売買の目的たる土地中に、建物基礎やアスベスト等の廃材が残置されていたとしても、それは瑕疵担保責任の規定により処理されるのが通常であるから、通常人にとって、土地中に上記廃材等が残置されていたとしても、売買を行わないなどという意識は存在しないというべきであり、本件土地に本件障害物が残置されていたことについては、要素の錯誤に当たらない。

また、本件土地に本件障害物が残置されていたことについての錯誤は、動機の錯誤であるが、本件においては、たとえ契約締結当日に建物基礎の点について話題に上っていたとしても、それをもって動機の表示がなされているとはいえず、また、アスベスト等の廃材については言及がなかったものであるから、この点はそもそも錯誤を構成しない。

さらに、Xは、XとYが、本件売買契約の前提について、共通の錯誤に陥っていたなどと主張するが、Yは、本件障害物の不存在を前提として本件売買契約を締結したのではないし、仮に共通錯誤があったとしても、本件売買契約が当然に錯誤無効となるものでもない。

イ 本件特約が、契約を締結した目的を達成できないほどの瑕疵がある場合であっても、本件売買契約を解除して契約を巻き戻すことができる期間を1年間に制限していることからすると、この規定は、1年を経過した後は、本件売買契約を巻き戻す処理が行われることはないという契約当事者の期待を保護する規定であるというべきで、錯誤無効の主張についても本件特約により排除されるものと考え

なければ、本件特約を定めた趣旨が失われる。

本件売買契約締結の際、Xは、本件特約の期間を1年間から2年間に延長することを提案し、協議の上で、その期間が1年間と定められているところ、本件土地に建物基礎やアスベスト等の廃材が埋まっていることを懸念していたというXが、協議の上で1年間の瑕疵担保期間を受け入れたということは、建物基礎等があった場合にYに責任追及できる期間が1年間であることを了解したものである。

よって、本件特約により、錯誤無効の主張は排除される。

(4) 争点4 (Xの損害又は返還すべき金額)

Xの主張は争う。なお、錯誤による不当利得返還請求によりYが返還すべき金額は、本件売買契約の代金600万円のみである。

(5) 争点5 (不法行為の成否)

Xの主張は争う。本件建物の解体工事時点において、XとYとは何ら関係を有しておらず、その時点でYがXに対して何らかの義務を負っていたということはない。本件建物の解体工事による廃棄物処理をすべき義務と責任を負うのは解体業者であり、発注者であるYの義務ではなく、Yが現場で確認しなかったからといって、注意義務違反となるものではない。

また、Yは、不動産あるいは解体物処理について特段の知見を有しておらず、解体工事終了後に現地確認を行っても、本件障害物が処理されていないことは確認できなかったものであり、Yには過失はない。

3 Yの控訴理由 (要約)

第1 法令解釈適用の誤り

1. 第1審の判断について

(1) 第1審判決は、最高裁昭和33年6月14日判決を引いて「契約の要素に錯誤がある場合には瑕疵担保の規定は排除される」とした上

で、「本件特約は、瑕疵担保の規定であると認めることができ」、「契約の要素に錯誤がある本件においては、瑕疵担保の規定である本件特約は排除されるものと認めることができる」と判断している。

(2) しかしながら、上記最高裁判所は、民法570条に定める瑕疵担保責任の規定と、同法95条に定める錯誤無効の規定との適用関係について判断したものに基づき、当事者間で合意した契約上の瑕疵担保責任の規定と、錯誤無効の規定との適用関係までも判断したものではないから、上記最高裁判決を根拠として、本件特約が排除されると結論することはできない。・・・上記、最高裁判決によっても、契約の要素に錯誤がある場合において、当事者間で合意された契約上の瑕疵担保の規定である本件特約が錯誤の規定により排除されるとは限らない。

2. 本件特約により錯誤無効の主張が排除されるべきこと

Xは、本件土地に建物基礎やアスベスト等の廃材があった場合に、Yに対して、瑕疵担保責任にせよ、錯誤無効にせよ、とにかく何らかの法的な責任を追及することのできる期間が引渡から1年間に限られているとの認識を有していたからに過ぎない。

3. 要素の錯誤があるとはいえないこと

錯誤無効の要件として「要素の錯誤」が必要であり、「要素の錯誤」であるというためには、「因果関係」及び「客観的な重要性」が必要であることは今更言うまでもないことである。

通常人においては、土地中に建物基礎やアスベスト等の廃材が残っていたとしても、土地売買を行わないという意識は存在しないというべきであり、本件土地の土地中に建物基礎やアスベスト等の廃材が残置されていたことについては、「因果関係」及び「客観的な

重要性」のいずれも認められないというべきである。従って、本件におけるXの錯誤については、契約の要素の錯誤に該当しない。

4. 本件特約により、錯誤無効の主張が排除されるべきこと

本件において、契約日当日、X本人より瑕疵担保期間を2年に延長する申し出があったものの、協議の結果、売買契約書のとおり、瑕疵担保期間を1年とした経緯があり、当事者としては、瑕疵担保が存在していたとしても契約の効力を巻き戻す処理をするのは1年間に限るという合意が成立したのであって、錯誤無効を認める余地はない。

第2 動機の表示が認められないこと

1. Xが本件売買契約の締結の際、Yに対し本件建物の基礎が除去されていることを確認する質問がなされた事実を認めることができない。

2. XがAの担当者に、本件建物の基礎あるいはそれを含めた全体の解体処理がなされているかの確認した旨がおおむね合致しているとの認定は誤っている。

[判決の要旨]

判決は次のように述べ、Yの控訴を棄却した。

1 事実関係 略

2 争点①（債務不履行の有無）について

Xは、Xらが、本件土地には本件残存物以外に建物基礎等が存在しないことを確認した際、Yの代表者らが、本件建物は解体している旨述べるなどしていたなどと主張するが、かかるXの主張を前提としても、これをもって、Yが、Xに対し、本件障害物が存在しないことを保証していたということはできない。また、Yが、本件売買契約に付随して、本件障害物を除去した上で、本件土地をXに引き渡す義務を負っていたということもでき

ない。

よって、この点に関するXの主張は採用できない。

3 争点②（瑕疵担保責任）について

(1) 前記前提となる事実によれば、本件売買契約においては、本件土地の隠れたる瑕疵について、Yは、引渡完了日から1年以内に請求を受けたものに限り、責任を負う旨の本件特約が存在していたこと、平成22年6月29日に、Xに対する本件土地の所有権移転登記がなされたこと、Xが、Yに対し、本件障害物についての対応を求めたのは、平成23年10月であったことが認められる。

そうすると、Xは、本件土地の引渡完了日から1年を経過した後に、本件障害物についての対応を求めたものと認められるから、本件特約により、Yは、本件障害物に関する瑕疵担保責任を負わないものと認められる。

(2) この点に関し、Xは、Yが本件障害物の存在を知らなかったとしても、Yには悪意と同視すべき重大な過失があるなどと主張し、民法572条の類推適用を主張する。

この点、Yが、本件売買契約時において、本件障害物の存在を知っていたと認めるに足りる証拠はない。そして、前記前提となる事実記載のとおり、Yは、Bとの間で、本件建物の解体及び廃材の処分を内容とする本件請負契約を締結して本件解体工事を依頼したのであり、Yが、本件解体工事の状況を確認していなかったからといって、Bが、本件障害物を地中に埋設したことについて、Yに重大な過失があるということとはできない。また、たとえば、Yが、本件障害物の存否を調査することなく、それが存在しない旨回答していたとしても、本件特約によってYの瑕疵担保責任を制限することが、当事者間の公平に反し、信義則に反するということもできない。

なお、Bは、Cの指示により、本件建物の

基礎を本件土地に埋めたなどと述べているが、本件請負契約の内容から、本件障害物を処分すべき義務を負っていたことは明らかであり、Cがそのような指示をすることは考え難いし、また、その時点においてCはYの従業員でもないのであって、仮にCの指示によるものであったとしても、そのことからYに重大な過失があったということとはできない。

そうすると、民法572条の類推適用により、Yは本件特約の効力を主張できないとするXの主張は採用できない。

(3) よって、Yが瑕疵担保責任を負う旨のXの主張は採用できない。

4 争点③（錯誤）について

(1) ア 上記認定事実によれば、Xは、本件建物が建築されていた辺りに建物を建築する目的で本件土地を購入したこと、本件障害物を除去するためには、アスベストの除去費用を除いても、900万円を超える費用を要することが認められる。

そうすると、本件障害物は、Xが建物を建築する際に障害となるものであり、それを除去するためには本件土地の売買代金を大幅に超える費用を要するものと認められるから、本件障害物の存在についての錯誤がなければ、Xは本件売買契約を締結しなかったものと認められ、かつ、それは、一般取引の通念に照らし妥当なものと認められる。

イ (ア) また、上記認定事実によれば、本件売買契約を締結する際、Xらは、Yに対し、本件建物の基礎等が除去されていることを確認していたことが認められるから、本件売買契約の締結に当たり、本件土地に、建物の建築の障害となるようなものが存在しないというXの動機は表示されていたものと認められる。この点に関し、Yは、通常人においては、土地中に本件建物基礎やアスベスト等の廃材が残っていたとしても、土地の売買を行わな

いなどという意識は存在しないとの主張をするが、本件障害物の除去費用に関する上記認定事実を照らせば、そのような費用を要する場合において、通常人において土地売買を行わないなどという意識が存在しないとは認め難い。

(イ) この点に関し、Yは、本件建物の基礎等が残置されていないか確認したというX及びAの担当者の供述の信用性を争い、Yの職員が、上記確認を否定する供述をしている。

そこで検討すると、X及びAの担当者は、いずれも、本件売買契約を締結する際、Yに対し、本件建物の基礎あるいはそれを含めた全体の解体処理がなされているか確認した旨を述べており、その供述はおおむね合致している（Yはこの点を争うが、XとAの担当者の供述がおおむね合致していることは、Xの本人調書及びAの担当者の証人調書で明らかである）。そして、本件土地に建物を建築しようとしているXが、その建築の障害となるものが存在していないか確認しようとすることは自然なことであり、また、Aの担当者は、本件売買契約の仲介業者の担当者として、本件建物が適切に解体処理されているかどうかについて確認し、Xに説明する必要があるものといえ、本件売買契約締結時を含め何度か確認していたという供述内容も合理的なものである。そして、本件特約や本件残存物についての説明の際に、他に残存物がないことの確認をしたという点も自然なものである。

Yは、XとAの担当者の供述の不一致や、提出した陳述書との食い違い等を指摘するが、本件売買契約締結から、本件障害物が発見されるまでに約1年3か月が経過しており、本件訴訟における尋問までは4年以上が経過しているのであって、記憶が曖昧な部分が存することは当然であり、両者の供述に一致しない部分があったり、陳述書との食い違

いがあるからといって、X及びAの担当者の供述の信用性を否定する事情とはいえない。

また、Yは、Yの責任が否定された場合、AがXから責任を追及されるおそれがあるから、Aの担当者は、自らの責任回避のため、Xの主張に沿った供述をする動機がある旨の指摘をするが、Aの担当者が虚偽の供述をした場合、その結果として、Aの担当者はYから責任を追及される可能性があるものであり、そのような危険があるにもかかわらず、あえて虚偽の供述をするような動機があるとはいえない。

(ウ) このような事情からすると、本件売買契約を締結する際、Xらが、Yに対し、本件建物の基礎等が除去されていることを確認したというX及びAの担当者の供述は信用することができるものといえ、Yの職員の供述その他本件において提出された証拠を検討しても、上記認定を覆すには足りない。

ウ 以上によれば、本件障害物の不存在という動機はYに表示されていたものと認めることができ、その点に関する錯誤は、要素の錯誤に当たるものと認められる。

(2) 次に、Yは、本件特約により錯誤の主張は排除される旨主張するので、この点について検討する。

ア 契約の要素に錯誤がある場合には、瑕疵担保の規定は排除されるところ（最高裁第一小法廷昭和33年6月14日判決参照）、前記前提となる事実記載のとおり、本件特約は、Yが、Xに対し、本件土地の隠れたる瑕疵について、引渡完了日から1年以内に請求を受けたものに限り、責任を負い、Xは、瑕疵により生じた損害の賠償又は瑕疵の修復を請求することができ、瑕疵により契約の目的が達せられないときは、本件売買契約を解除することができるとの内容であり、これは、民法における、Xが事実を知ったときから1年以内

とする瑕疵担保責任を負う期間を、本件土地の引渡完了日から1年以内に制限するものであると認めることができる。

そうすると、本件特約は、瑕疵担保の規定であると認めることができるから、契約の要素に錯誤がある場合には、本件特約は排除されるものというべきである。

イ この点に関し、Yは、本件特約が、契約を締結した目的を達成できないほどの瑕疵がある場合であっても、本件売買契約を解除できる期間を1年間に制限していることからすると、この規定は、1年を経過した後は、本件売買契約を巻き戻す処理が行われることはないという契約当事者の期待を保護する規定であり、錯誤無効の主張についても本件特約により排除されるものと考えなければ、本件特約を定めた趣旨が失われるなどと主張する。しかしながら、当事者の合意により、錯誤無効の主張について期間制限を設けることは可能であるとしても、瑕疵担保と錯誤はその要件、効果が異なるものであるから、瑕疵担保責任を負う期間制限について合意があったからといって、当然に、錯誤無効の主張についても同様の期間制限を合意したと認めることはできない。しかるに、本件特約の合意内容は、前提となる事実（4）イのとおりであって、瑕疵担保責任に関する合意であることが明記されており、錯誤無効の主張の期間制限に関する文言は全くないのであるから、本件特約が、当然に錯誤無効の主張を制限する趣旨を含むものであると解することはできない。

また、Yは、本件売買契約締結の際、Xが、本件特約の期間を延長することを提案し、協議の上で、その期間が1年間と定められていることから、Xが、Yに責任追及できる期間が1年間であることを了解したなどとも主張し、本件売買契約締結に際し、Xが本件特約

の期間を2年間に延長することを求めたものの、協議の結果、1年間と定められたことは前記1(6)の認定事実のとおりである。しかし、上記協議は瑕疵担保責任を負う期間についての協議であると解することが十分に可能であって、実際に、本件特約の合意内容には錯誤無効の主張の期間制限に関する文言が無いことに照らせば、上記認定事実から、Xが、契約要素に錯誤がある場合についても錯誤無効の主張に期間制限が付されることを了解して本件売買契約を締結したとは直ちに認め難く、Yの上記主張も採用できない。

ウ よって、上記のとおり、契約の要素に錯誤がある本件においては、瑕疵担保の規定である本件特約は排除されるものと認めることができ、この点に関するYの主張は採用できない。

(3) 以上によれば、本件売買契約は、錯誤により無効であると認めることができる。

5 争点④（返還すべき金額）について

上記4記載のとおり、本件売買契約は錯誤により無効なものと認められるから、本件売買契約の代金600万円は、Yが法律上の原因なく利得したものと認められる。また、Xが支払った本件土地の平成22年度から平成25年度までの固定資産税合計20万5533円についても、本件売買契約が錯誤により無効である以上、本来の所有者であるYが負担すべきものであったものと認められるから、Yが法律上の原因なく利得したものと認められる。

他方で、その他にXが主張する金額については、Xの支出により、Yに利得が生じたことと認めることはできないから、これらについて、Yが、Xに対して、不当利得に基づく返還義務を負うとは認めることができない。

以上によれば、Yが、Xに対して返還義務を負う金額は、620万5533円であると認められる。

6 よって、Xは、Yに対し、錯誤無効による不当利得返還請求として、620万5533円及びこれに対する訴状送達日の翌日である平成24年9月21日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求めることができる。

なお、上記4記載のとおり、本件においては、主位的請求である錯誤無効による不当利得返還請求が認められるから、予備的請求については検討する必要がない。

2 委員会論点

1. 本件事案同様に地中に解体ガラ等が埋まっていた他の裁判例（5 参考裁判例7～10）においては、全部の撤去費用あるいは買主新築建物の建築に支障になる部分の除去費用を認めたもの等は見られるが、錯誤による契約無効が認められた事例は珍しいと思われる。本事案において、錯誤無効が認められるポイントは何であったのだろうか。

2. 本件判決においては、「本件契約の際、買主は本件建物の基礎等が除去されていることの確認をもって、本件障害物の不存在という動機が売主に表示された」と認定されている。本件程度の意思表示がなされれば、動機としての意思表示がなされたと理解してよいだろうか。

また、本件では、買主が売主に対し、売買契約の場において除去の確認を直接しているが、仮に、買主の売主に対する直接の確認が無かった場合（例えば、買主は宅建業者に確認を行ったが、直接に売主に尋ねることは無かった場合）においても、動機としての意思表示があったと認められるものであろうか。

3. 本件における売主側の、期間1年の瑕疵担保特約により、錯誤無効の主張も引渡し後

1年に限られるとの主張は、裁判所に「最高裁 昭和33年6月14日判決（5 参考裁判例3）」をもって否定されているが、もし、取引の安定性を重視する当事者間において「錯誤による無効の主張はできない」旨の特約を定めた場合、その特約は有効となりえるであろうか。

4. 錯誤無効には違和感があり、本件瑕疵は売主が解体工事を発注した業者がその指示に従わず廃材等を残置したことが原因であるから、本件瑕疵は売主が知っていた瑕疵と同じであるとして、瑕疵担保責任による契約解除を認めたほうが理解できるとの意見もあったが、いかがであろうか。

5. 本件事案同様に地中に解体ガラ等が埋まっていた他の裁判例（5 参考裁判例7～10）では、撤去費用についてその全てを認めたもの、建物建築に支障ある部分についてのみ認めたもの等、認められた範囲に違いがあるが、これは事案ごとにおける裁判官の判断によるものという理解でよいであろうか。

6. 本件トラブルのそもそもの原因は、売主依頼の建物解体業者が、依頼どおりの解体・撤去をしていないことにあると思われるが、そうであった場合、①売主が建築業者に対し、工事の完了もしくは損害賠償の請求を求めること、②仮に売主が既に解散している等の事情から売主への請求ができない場合、買主が建物解体業者に対して、その工事の完了もしくは損害賠償等の請求を直接求めることはできるだろうか。

3 委員会における指摘事項

[動機の表示について]

- ・ 錯誤が認められる要件として、動機の表示が必要なケースと、動機の表示がなくとも黙示の表示があったとして認められるケースがある。
- ・ 錯誤が認められるかについては、「動機の表示」が契約の内容になっているかがポイントと思われる。
- ・ 本件事案においては「買主の基礎の除去の確認質問」をもって動機の表示があったと認めているが、残置基礎等の処理費用が土地売買代金を上回っており、それを買主が知っていたならば当然売買契約は結ばなかったであろうと推測されること等から、買主の基礎除去の確認質問がなかったとしても、土地の性状に関する錯誤があったとして無効が認められたのではないと思われる。

[錯誤無効の主張できる期間を制限する特約が結べるかについて]

- ・ 錯誤無効が主張できる期間を制限する特約は、理論上おかしいのではないと思われる。
- ・ 契約の内容によっては、実務上錯誤の主張が制限されるケースがある。
- ・ 学説上は、瑕疵担保と錯誤との関係で、錯誤優先説(判例など)と瑕疵担保優先説(我妻先生)のほか、錯誤の主張は許されるが瑕疵担保の期間に制限されるとする説もある。本件裁判所は、錯誤の要件と瑕疵担保の要件及びその効果が異なることから、それぞれ別個のものとしてとらえて考えてとしている。

[本件において売主の瑕疵担保責任が認められた余地はなかったかについて]

- ・ 民法572条により売主の瑕疵担保免責特約の効力を否定するアプローチとして、「①売主が悪意の場合に限らず 過失か重過失の場合も否定される。」とするケースと、

「②売主が悪意の場合に限るが、売主と事実上同一視される者が悪意であれば、信義則上免責特約は否定される。」とするケースがある。本件事案においてこれをみると、売主と解体業者との間に密接な関係はないこと、売主は解体工事費用として相当の費用を解体業者に支払っており、基礎残置を知らなかったことに過失があったとするには困難であることから、売主の瑕疵担保免責特約の効力を否定することは難しいのではと思われる。

[買主が直接建物解体業者に対して、売主との建物解体請負契約の債務不履行を理由に、残置基礎等の撤去を求めることができるかについて]

- ・ 売主は、建物解体請負契約の債務不履行により、建物解体業者に残置基礎等の撤去を求めることはできるが、買主が直接建物解体業者へ撤去を請求することは、債権者代位でもない限り実務上・実行上は難しいと思われる。

4 参考資料(委員会資料を本稿用に修正)

【XとYとの売買契約書記載内容(抜粋)】

(物件状況等報告書)

第11条 売主は、買主に対し、本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書」に記載して説明します。

(瑕疵の責任)

第13条 売主は、買主に対し、本物件の隠れたる瑕疵について責任を負います。

2 売主は、買主に対し、前項の瑕疵について、引き渡し完了日から1年以内に請求を受けたものにかぎり、責任を負うものとし、買主は、売主に対し、前項の瑕疵により生じた損害の賠償または瑕疵の修復を請求すること

ができます。

3 買主は、売主に対し、第1項の瑕疵により、本契約を締結した目的が達せられないとき、引渡完了日から1年以内にかぎり、本契約を解除することができます。

4 売主は、買主に対し、本契約締結時に第1項の瑕疵の存在を知らなくても、本条の責任を負いますが、買主が本契約締結時に第1項の瑕疵の存在を知っていたときは、売主は、本条の責任を負いません。

【物件状況等報告書（抜粋）】

平成22年6月28日付

売買物件の状況

売主は売主が現在知っている売買物件の状況について、以下のとおり買主に説明いたします。売買物件には経過年数に伴う変化や、通常の使用による摩耗・損耗がありますのでご承知おきください。

※売主が負う瑕疵（欠陥や不具合のことをいいます。）の範囲は、売買契約書に記載されたとおりです。

<中略>

10. 敷地内残存物等：有・無
種類：旧建物基礎・建築廃材・浄化槽・井戸・テニスコート
場所：〇〇〇-〇、〇〇〇-〇

5 参考裁判例

【1】最高裁判例

<意思表示の動機の錯誤>

1. 大正10年12月15日 大審院 民録27輯 2160頁

特定物の買主が、契約の目的物が特に一定の品質を有することを重要とする意思を表示したのに、その品質を欠いたため契約の目的を達することができないときは、法律行為の

要素に錯誤あるものとして契約は無効である。

2. 昭和29年11月26日 最高裁 民集8巻11号2087頁

意思表示の動機に錯誤があっても、その動機が相手方に表示されなかったときは、法律行為の要素に錯誤があつたものとはいえない。

<錯誤と瑕疵担保責任>

3. 昭和33年6月14日 最高裁 民集12巻9号1492頁

仮差押の目的となっているジャムが一定の品質を有することを前提として和解契約をなしたところ、右ジャムが原判示の如き粗悪品であったときは、右和解は要素に錯誤があるものとして無効である。

契約の要素に錯誤があつて無効であるときは、民法570条の瑕疵担保の規定の適用は排除される（大正10年12月15日大審院判決、民録27輯2160頁以下参照）。

<接道があるものと信じて取引をした買主の錯誤（積極）>

4. 昭和37年11月27日 最高裁 裁判集民63号347頁

山林を造材事業に供するため買受けた契約で、買受人においてその山林の北側山麓に開鑿道路が開通し造林事業上極めて有利である等の売主の説明を信じ、当初の買受希望価額を上廻る代金で買受ける契約をした等判示事実関係のもとでは右北側道路の存在は売買契約の要素であるとした事例

<借地権があるものと信じて取引をした買主の錯誤（積極）>

5. 昭和38年3月26日 最高裁 裁判集民65号275頁

建物の売買において敷地の借地権の移転に

つき買主に錯誤があった場合、これが要素の錯誤にあたるとした事例

特別の事情があったことにより、本件建物の売買は錯誤によって無効であるとは言い得ないとした原審判断を肯認した事例

<売買動機・決済方法と売主の錯誤（積極）>

6. 昭和40年10月 8日 最高裁 民集19巻 7号1731頁

売主が、その兄の買主に対する借金債務を引き受け、これと売買代金の一部とを相殺することを目的として、その旨特約して不動産売買契約を締結したが、買主が既に第三者に債権を譲渡していた場合において、当該売買契約の要素につき売主に錯誤があったというべきであるとした事例

【2】 地中障害物に関する裁判例

<錯誤無効は認めず、損害賠償のみを認めた事例>

7. 平成22年 7月23日 さいたま地裁 ウエストロー・ジャパン

分譲宅地を購入し、併せて住宅建築の請負契約を売主と締結した買主が、同土地に大量の産業廃棄物が埋設されていることが契約後判明したとして、売主に対し、主位的に土地売買契約及び建物建築請負契約等の錯誤無効、詐欺取消しを求め、予備的に瑕疵担保責任、説明義務違反又は詐欺に基づく損害賠償として上記代金相当額の金員及び慰謝料の支払を求めた事案。

裁判所は、地中の産業廃棄物は、瑕疵とは認められるものの、買主の契約目的が達せられないものではなく、心理的な嫌悪感にとどまるものであり、将来の増改築の際に地盤改良工事ないし廃棄物の撤去に費用を要することが予想される程度のものであるとして、錯誤無効などの主位的請求は棄却したが、予備

的請求については、土地価格の50%相当の損害賠償を認容した。

<損害賠償を認めた事例>

8. 平成26年11月17日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

土地を1000万円で購入し別荘を建築していたところ、東日本大震災の際に建築中の建物基礎に亀裂が発生、調査をしたところ基礎の直下に産業廃棄物等が埋められておりそれが原因であったことが判明したことから、買主が売主に対し、廃棄物の撤去、基礎の再築費用相当額500万円余を損害賠償として請求した事案。

裁判所は、廃棄物が建築の支障となるような質・量の異物と認め、廃棄物撤去費用相当額98万円余を認めたが、基礎の再築費用等については認めなかった。

9. 平成24年 9月13日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

ホテルの跡地を、売主より「基礎・浄化槽・プール基礎が残置されている」との説明を受け、住宅建築を目的として購入（4500万円）したところ、従前の建物の解体ガラが大量に地中に埋められていたとして、その撤去費用3360万円を買主が売主に請求した事案

裁判所は、買主の住宅建築に支障をきたす本件埋設物の存在は、本件土地の瑕疵に当たるとし、また、買主が瑕疵担保責任によって売主に対し請求できる損害は、本件埋設物の存在がなければ得られたであろう信頼利益の範囲に限られるとして、買主の購入目的に最低限必要な除去費用619万円余の損害賠償を認めた。

10. 平成17年 8月26日 名古屋地裁 判例時報1928-98

歯科医院を建築することを目的として、瀬戸市より購入した土地（売買代金：8000万円余）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

裁判所は、当該廃棄物の存在が隠れたる瑕疵に当たるとして、本件土地（748㎡）全体の埋蔵量の推定により、除去費用相当額643万円余の損害賠償を認容した。

【3】 請負業者等に契約当事者以外の者に対する不法行為責任を認めた判例

11. 平成15年11月14日 最高裁 判例時報 1842-38

瑕疵のある建売住宅を購入した買主が、建物の建築確認申請書の工事監理者欄記載（実際には売主と工事監理契約は締結されなかった）の建築士に対し損害賠償を求めた事案につき、建築士の売主に工事監理者を変更させる等の措置を執らず放置した行為が、瑕疵ある物件を売主より購入した買主に対する不法行為にあたるとしてその請求を認容した事例。

12. 平成19年7月6日 最高裁 判例時報 1984-34

売主より瑕疵のある建物を購入した買主が、建物建築に携わった設計者・施工者等に対し損害賠償を求めた事案につき、設計・施工者等には、建物の建築に当たり契約関係のない居住者を含む建物利用者、隣人、通行人等に対する関係でも、当該建物の建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務があり、これを怠ったことにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等はこれにより生じた損害について不法行為による賠償責任を負うとしてその請求を認容した事例。

【本件事案経緯一覧】

年月日	内容
平成 14 年頃	・ Y (売主) は、本件土地上の保養所を閉鎖し、A (仲介業者) に本件土地及び保養所建物の売却を依頼した。
平成 16 年 8 月 30 日	・ 保養所建物付では購入希望者が現れなかったため、Y は C (保養所の管理人) 紹介により、B (解体工事元請業者) に建物解体工事 (基礎を含め解体、産廃処分を行うもの 工事金額: 1,800 万円) を発注した。
平成 16 年 10 月 20 日	・ 建物解体工事終了。Y は本件土地の売却を、A に依頼した。
平成 22 年 3 月 8 日	・ リタイア後の住居を探していた X (買主) は、A より本物件の紹介を受け、以降 Y との間で価格交渉を行った。
平成 22 年 5 月頃	・ X 及びその妻は、A の担当者より現地案内を受けた。(敷地には草が繁っていたこともあり、X らは本件障害物には気づかなかった。)
平成 22 年 6 月中旬	・ A は、契約書類準備に際し、Y に建物の解体処分が完了していることを確認した。
平成 22 年 6 月 28 日	・ X と Y は、A の媒介により Y の事務所において売買契約の締結、決済を行い、X は本物件の引渡しを受けた。 ・ 売買契約の際、X 及びその妻から、本件建物の基礎が除去されていることの確認の質問がなされ、A が Y (代表者ら) に確認したところ、適切に処理されている旨の回答がなされた。
平成 23 年 3 月 10 日	・ X は、別所有者より隣地を 60 万円で購入した。
平成 23 年 10 月 1 日	・ X は、本物件に建物の基礎が残存していることを発見したことから、A を通じて Y に対してその撤去を要求したが、Y は X の要求に応じなかった。 (X は、直接 B を訪ね、建物の解体処分の状況をヒアリングしているが、その際 B は、「C の承諾を得て、本件土地に本件障害物を埋めた。自分は元請で実際に作業を行ったのは他業者であり、詳しくは知らない。」等と述べている。)
平成 24 年 4 月	・ X は、雪解けを待ち業者に本件障害物の調査を依頼。建物基礎の大部分が残存していることが確認されるとともに、他にも障害物が想定されることが判明した。
平成 24 年 5 月 11 日	・ X は代理人弁護士を通じ、Y に対し、Y の債務不履行により本件契約を解除し、損害の賠償を求める旨の通知をした。
平成 24 年 5 月 25 日	・ Y は、X の要求に応じる意思がない旨 X に通知した。
平成 24 年 5 月 28 日	・ X は、Y に対して契約解除を通知した。
平成 24 年 6 月 15 日	・ X は、本件障害物の調査を業者に依頼、「保養所の基礎、浴室のタイル、池の基礎、建物の壁と思われる RC 埋設物」などが見つかった。(その後の調査において、駐車場跡にアスベスト含有建材が埋められていることが判明、X 依頼の調査業者は、アスベストを除く本件障害物の除去費用を 915 万円余と見積もった。)
平成 24 年 9 月 13 日	・ X、本件訴訟を東京地裁に提訴。
平成 27 年 4 月 13 日	・ 東京地裁、X の本件売買契約の錯誤無効の主張を認容する。
平成 27 年 4 月 15 日	・ Y、第一審判決を不服として控訴する。
平成 27 年 9 月 10 日	・ 東京高裁、Y の控訴を棄却。
平成 27 年 9 月 24 日	・ 錯誤を原因として、X から Y への所有権移転登記の抹消登記がなされる。
平成 27 年 9 月 26 日	・ 控訴審判決確定。