

土壌汚染・地中埋設物と売主の瑕疵担保責任に関する裁判例について

調査研究部 主任研究員 中戸 康文

目 次

はじめに

I. 土壌汚染と瑕疵担保責任

1. 後発的瑕疵
2. 自然由来の汚染土壌
3. 油分汚染と瑕疵
4. 売買時に発見されなかった汚染が売買後に発見された事例

II. 地中埋蔵物と瑕疵担保責任

III. 瑕疵担保請求と除斥期間・消滅時効

1. 除斥期間
2. 消滅時効

IV. 瑕疵担保責任と免責特約

1. 免責特約の効力に関する争い
2. 免責特約と消費者契約法
3. 売主が法人であった場合の善意・悪意
4. 前所有者の責任が争われた事例

V. 契約解除・損害賠償に関する裁判例

VI. 媒介業者の調査説明義務に関する裁判例 《土壌汚染・地中埋設物等に関する裁判例一覧》

はじめに

近年、売買土地の土壌汚染や地中埋設物等の瑕疵¹をめぐる裁判例が多くみられるようになってきており、判例雑誌等に掲載されたものを当機構が収集したものだけでも、ここ10年で60件を超えている。

特に土壌汚染に関する裁判例は、平成14年に土壌汚染対策法が公布されて以降、増加傾

向がみられるが、その要因としては、汚染は地中であって直接確認できるものではないこと、汚染の有無については、面のほか深度の問題もあり、土壌汚染調査を行うとしても、その調査はサンプリング調査によることから、汚染土壌が存在しないことを証明するものにはならないことなどがあげられる。

土壌汚染・地中埋設物等は、売買契約前の存在確定が困難で、売買土地の引渡し後、買主が土地の使用・建物建築等を行ったときに、その存在が明らかになることが多く、紛争になりやすいものではあるが、各裁判例における当事者の主張をみると、売買契約に際して「①売主は、知りうる汚染・埋設物等に関する情報について買主に告知する。②売買契約の締結に際して、売主及び買主は、売買土地に売主が告知した情報以外の汚染・埋設物等がありえる認識のもとに、当該リスクが顕在化した場合のリスクの分配（リスクの負担者・負担期間・負担範囲・負担金額の上限等）を明確に合意し、その内容を売買契約書に明記しておく。」は、紛争回避の重要なポイントと思われる。

本稿は、「土壌汚染・地中埋設物に関する裁判例」をご紹介しますものであるが、売買取引における留意点の確認、売買合意・特約作成の参考、万一、土壌汚染・地中埋設物が発見された場合の、売主・買主の負担合意の参考になれば幸いである。

なお、本文中の意見等は本稿執筆者の私見であることを、あらかじめご了承ください。

I. 土壌汚染と瑕疵担保責任

後述Vの裁判例等にみられるように、売買土地に、土壌汚染対策法等の環境基準を超える汚染物質の存在が判明した場合に、その存在が瑕疵に該当するかについては、「売買契約締結時の当事者間において、当該汚染物質の存在が、土地が備えるべき属性としての、通常有すべき性状・性能を有していなかった場合に当たるか」によって判断され、瑕疵と判断された場合の損害賠償は、原則として買主の使用目的・建物建築に影響を及ぼす汚染土壌の除去費用等の範囲とされている。

1. 後発的瑕疵

売買土地において、売買当時には有害性が認識されていなかったが、その後の土壌汚染対策法の規制等により有害性が認識されることとなった物質の含有が判明した場合（いわゆる後発的瑕疵）に、売主が瑕疵担保責任を負うかについては、【最1】最三判 平22・6・1は「民法570条にいう瑕疵に当たらない」として、売主の担保責任を否定している。

＜後発的瑕疵について、売主の瑕疵担保責任を否定した事例＞

- ・【21】大阪高判 平25・7・12（土地に契約当時法的規制のなかった鉛汚染があった。）
- ・【25】東京地判 平24・9・27（土地に契約当時法的規制のなかった石綿が含有されていた。）
- ・【28】東京地判 平24・8・9（建物に契約当時法的規制のなかったアスベストがあった。）
- ・【30】東京地判 平24・5・30（土地に契約当時法的規制のなかったトリクロロエチレン等があった。）

2. 自然由来の汚染土壌

平成15年に施行された土壌汚染対策法（以下、土対法）は、施行当初、自然由来による汚染土壌については、規制の対象としていなかったが、平成22年の同法改正、及び、環境省水・大気環境局長通知（平成22年3月5日）により、汚染土壌の搬出・運搬・処理に関する規制に関して、自然由来の汚染土壌についても同法の規制対象とした。

買主が、土壌の搬出が予定されるマンション等の建築を目的とする土地の売買において、搬出土壌に基準値を超える汚染物質が存していた場合、汚染の由来にかかわらず同法に基づく処理が必要となり、通常の土壌の処分と比べて過大な費用がかかることになる。

自然由来の汚染土壌が瑕疵に該当するかについて争われるケースもよくあることから、自然由来の汚染土壌があった場合の取決めに ついても、売買契約の約定において明確に定めておく必要があると思われる。

(1) 平成22年土対法改正後の取引と裁判例 ＜自然由来の汚染を瑕疵と認めた事例＞

- ・【6】名古屋高判 平29・8・31（買主目的：廃棄物処理作業場、裁判所判示：契約締結の経緯等から、環境基準を超える自然由来の砒素は、売買契約書の特約に定める「土壌汚染が検出された場合」に該当する。）
- ・【8】東京地裁 平28・11・25（買主目的：マンション分譲、裁判所判示：瑕疵担保条項は自然由来の砒素を除外する趣旨とは認められない。）

(2) 平成22年土対法改正前の取引と裁判例 ＜自然由来の汚染を瑕疵と認めた事例＞

- ・【43】仙台高判 平22・1・22（買主目的：マンション分譲、裁判所判示：自然由来の基準値以上の砒素の存在は、マンション建築

の際の土壌の排出に過分の費用を要したこと等につき、売買の内容と等価性を損なわせる事情があり瑕疵と認められる。)

- ・【45】東京地判 平21・6・10 (買主目的：マンション分譲、裁判所判示：本件の担保責任特約は、自然的原因による汚染を除外していない。)

＜自然由来の汚染の瑕疵を否定した事例＞

- ・【31】東京地判 平23・7・11 (買主目的：複合商業施設事業、裁判所判示：本件契約条項の「環境省の環境基準を超える土壌汚染」は、自然的原因による場合は環境基準を適用しない趣旨で引用していると解されるから、自然的原因による本件砒素の存在は同条項の土壌汚染に含まれない。)

3. 油分汚染と瑕疵

油分は、土壌汚染対策法の特定有害物質に指定されていないが、産業廃棄物の規制対象となっているもの、行政の指導要綱所定の基準を超える等、高濃度のものについて、瑕疵に該当するとされた裁判例が見られる。

＜高濃度の油分汚染を瑕疵と認めた事例＞

- ・【34】東京地判 平23・1・27 (買主目的：転売、油分汚染：区の指導要綱所定の基準を超える油分。なお、本件買主は当該汚染について悪意・過失があったとして、売主の瑕疵担保責任は否定。)
- ・【42】東京地判 平22・3・26 (買主目的：マンション分譲業者へ転売、油分汚染：産業廃棄物として処理が必要な油分。なお、本件買主は当該汚染について悪意であった等として、売主の瑕疵担保責任は否定。)
- ・【48】東京地判 平21・3・19 (買主目的：マンション分譲業者へ転売、油分汚染：処分業者に普通の土としての処分を拒絶された

高濃度の油分を含有。)

4. 売買時に発見されなかった汚染が売買後に発見された事例

土壌汚染の可能性が疑われる使用がされていた土地の取引において、売買契約前もしくは引渡し前において、売主（又は買主）が土壌汚染調査を行うケースが増えてきているが、当該調査は土壌や土壌ガスのサンプリング調査によって汚染の有無を推測する調査であることから、土地の引渡し後において土壌汚染が発見されることがたまにある。

しかし、その存在が判明した場合に、売主が「買主の事前調査によって発見されなかったのだから売主に責任はない。」とか、「土地の使用履歴から汚染があるはずがない。買主が持ち込んだものである。」などとして、瑕疵担保責任の履行を拒むケースが見られる。

しかしながら、土壌汚染調査は汚染物質の存在がないことを立証できるものではなく、また、汚染可能性のない土地利用をしていたとしても、客土した土に汚染土壌が含まれていたケースもある。

また、売主が土壌汚染調査や土壌改良工事を行った土地の売買において、買主が売主の瑕疵担保責任負担期間の経過後に汚染を発見し、「売主の調査・土壌改良工事が不十分であった。当該瑕疵について売主は悪意であった。」などとして、売主に瑕疵担保責任の履行を求めるケースもみられる。

このようなトラブルは、売主及び買主が、土壌調査・土壌改良工事等の実施によって、土壌汚染の存在可能性が完全に排除されるものではないことを、十分理解した上で売買契約を締結していれば、ある程度は回避できたのではないと思われる。

＜売主の瑕疵担保責任が認められた事例＞

- ・【12】東京地判 平27・6・18（契約前の買主のフェーズ1調査では、「土壤汚染の可能性は小さい」と評価されたが、売買後に汚染が発見された。）
- ・【13】東京地判 平27・3・10（売主が買主選定の調査会社に調査を依頼し汚染土壤に対処したが、引渡後に汚染が発見された。）
- ・【19】東京地判 平25・11・21（売買より5年前の調査では、汚染が発見されなかったが、引渡後の調査で汚染が発見された。）
- ・【35】東京地判 平23・1・20（売買前の売主調査では汚染は発見されなかったが、売買後の買主調査により汚染が発見された。）
- ・【55】東京地判 平20・7・8（契約前に買主が調査を行い汚染は発見されなかったが、売買より4年後に汚染が判明した。）

＜免責特約により売主の瑕疵担保責任が否定された事例＞

- ・【20】東京地判 平25・11・11（売主提示の土壤汚染調査では発見されなかったダイオキシンが引渡後に発見された。）
- ・【26】東京地判 平24・9・25（売主の土壤汚染調査では発見されなかった地下水汚染が引渡後に判明した。）

Ⅱ. 地中埋設物と瑕疵担保責任

後述Ⅴの裁判例等にみられるように、売買土地に産業廃棄物等の地中埋設物が存していた場合に、当該埋設物が瑕疵に該当するかについては、「当該埋設物の存在が、買主の購入目的である土地の使用や建物建築等に影響を与えるものであるか」によって判断され、瑕疵と判断された場合の損害賠償は、原則として買主の使用目的・建物建築に影響を及ぼ

す埋設物等の撤去費用等の範囲とされている。

ところで、裁判で争われている埋蔵物の多くが、既存建物の解体ガラや、産業廃棄物であり、既存建物を取壊して更地を引渡す条件の土地売買において、解体工事の範囲・内容について売主・買主間で認識の相違があったとするトラブルも少なくない。

埋蔵物に関する紛争回避の観点から、売主（あるいは媒介業者）は「①従前の土地の使用履歴（過去に建物の建築、産業廃棄物の埋設がされたことはないか）。②売買土地に従前の建物の解体ガラや基礎等の残置がないか（図面や、解体工事の契約書の調査）。③売主が建物等を撤去して更地を引渡す条件の売買においては、解体撤去工事等の内容と、撤去後の状況（撤去後の地盤面の高さ・転圧状況について紛争になった例もある）。」等について確認を行い、当該内容を買主へ告知（不明な部分があればそのリスクも）し了承を得ておくことが重要になるものと思われる。

Ⅲ. 瑕疵担保請求と除斥期間・消滅時効

1. 除斥期間

民法566条第3項の規定により、買主が目的物の瑕疵により契約解除や損害賠償を請求するには、買主が事実を知った時から1年以内に売主に請求する必要がある。

①「1年以内の請求」

【最4】最三判 平4・10・20において

・民法566条3項にいう1年の期間は、除斥期間である。

と判示されている。

②「事実を知った時」

【最3】最一判 平13・2・22において、

- ・除斥期間の起算点である「事実を知った時」とは、買主が売主に対し民法563条又は565条規定の担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識した時をいう。

と判示されている。

③損害賠償請求権の保存について

【最4】最三判 平4・10・20において、

- ・瑕疵担保による損害賠償請求権を保存するには、請求権の除斥期間内に、売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることと足り、裁判上の権利行使までの必要はない。
- ・瑕疵担保による損害賠償請求権を保存するには、少なくとも、売主に対し、具体的に瑕疵の内容とそれに基づく損害賠償請求をする旨を表明し、請求する損害額の算定の根拠を示すなどして、売主の担保責任を問う意思を明確に告げる必要がある。

と判示されている。²

＜瑕疵担保請求権の保存が否定された事例＞

- ・【22】東京地判 平25・5・28（決済前に地中障害物が発見されたことにより締結された留保金の覚書について、裁判所は、同覚書は、瑕疵の存否・内容・損害額について不明のまま結ばれたものであることから、瑕疵担保請求権の保存は認められないと判断した。）

④商人間売買と瑕疵担保請求

商人間売買においては、瑕疵担保責任の負担期間について特段の定めを置かなければ、商法526条により、買主は、売買の目的物を受領してから6か月以内に瑕疵の存在がある旨を売主に通知しなければ、売主に対しその

瑕疵を理由とする、契約解除・損害賠償等の請求はできなくなる。

一方、特段の定めが置かれた場合は、商法526条の規定を排除する趣旨で置かれたものと解されることになる。

＜商法526条により、瑕疵担保請求が否定された事例＞

- ・【49】東京地判 平21・3・6（買主の瑕疵の通知が、引渡後6か月以内に行われていないとして棄却された事例）

＜瑕疵に関する特約が、商法526条の規定を排除する趣旨とされた事例＞

- ・【35】東京地判 平23・1・20（「隠れたる瑕疵は民法の規定に基づき売主が対処する」旨の特約は、商法526条の規定を排除する合意と解釈される。）
- ・【46】東京地判 平21・4・14（「1年に限り売主は瑕疵担保責任を負う」とした特約は、商法526条を適用しない合意をしたというべきである。）

2. 消滅時効

【最2】最三判 平13・11・27にて、

- ・瑕疵担保による損害賠償請求権には、消滅時効の規定の適用がある。
- ・この消滅時効は、買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行する。

と判示されている。³

＜請求権の時効消滅が認められた事例＞

- ・【16】東京地判 平26・9・29（売買より8年後に発見された地中埋設物の売主の瑕疵担保責任について、商事時効消滅を認容。）

Ⅳ. 瑕疵担保責任と免責特約

売主が瑕疵担保責任を負う期間について制限する、あるいは瑕疵担保責任を負わないとする特約を売買契約書に置くことは、売主・買主間のリスクの分配、取引の安定性等の観点から、一般的によく行われているが、当該特約の効力・趣旨が争われた事例として、下記裁判例が見られる。

1. 免責特約の効力に関する争い

＜免責特約により、売主の瑕疵担保責任が否定された事例＞

- ・【7】東京地判 平29・5・19（後日、調査・対策工事が生じる場合があることの買主承認を条件に売買契約を締結。）
- ・【17】大津地判 平26・9・18（地中埋設物について、売主の悪意・重過失を否定。）
- ・【18】東京地判 平25・12・10（売主の悪意を否定。）
- ・【20】東京地判 平25・11・11（売主が知らなかったことの過失を否定。）
- ・【22】東京地判 平25・5・28（特約期間内に買主請求がされたと認められなかった。）
- ・【23】東京地判 平25・1・21（特約の期間内に買主の請求がなかった。）
- ・【26】東京地判 平24・9・25（売主に悪意と同視すべき重大な過失はない。）
- ・【32】東京地判 平23・6・24（売主は売買当時、瑕疵の存在を知らなかった。）

＜免責特約が定められたが、売主の瑕疵担保責任が認められた事例＞

① 売主の悪意による

- ・【2】東京高判 平30・6・14（地中埋設物について、売主法人の元代表者は知っていた。）

- ・【3】東京地判 平30・3・29（建物解体工事を業者に依頼した売主不動産業者は、地中埋設物について把握し得た。）
- ・【23】東京地判 平25・1・21（前所有者より説明を受けていた浄化槽等の埋設について、売主は買主に説明しなかった。）
- ・【36】東京地判 平23・1・20（地中埋設物が大量であったことから、近隣に居住する売主は当該埋設を知っていたと認められる。）

② 売主が誤った情報提供を行った

- ・【17】大津地判 平26・9・18（「建物にアスベストは存しない」と売主が資料提供したが、実際には建物にアスベストがあった。）

＜売主の瑕疵担保責任は否定されたが、債務不履行責任が認められた事例＞

- ・【51】東京地判 平20・11・19（売主が浄化工事を行ったとした砒素が、取引後に発見された。）

＜特約の解釈が争われた事例＞

- ・【9】東京地判 平28・4・13（瑕疵担保責任期間を1年とする売買契約書の条文を、特約において「同条文を破棄する」とした売買契約の解釈について、民法上の瑕疵担保責任を免除するという趣旨ではなく、条文の特約を排除して民法の原則にゆだねる趣旨と判断された。）

2. 免責特約と消費者契約法

＜消費者契約法に抵触するとされた事例＞

- ・【40】東京地判 平22・6・29（売主の瑕疵担保責任負担期間を3か月とする土地の売買。住宅建築を目的とする買主が、土地引渡し約5か月後に産業廃棄物等の瑕疵を発見。裁判所は、当該特約は消費者契約法10条により無効とした。）

3. 売主が法人であった場合の善意・悪意

＜売主の善意が認められた事例＞

- ・【17】 大津地判 平26・9・18（地方公共団体である売主の担当者が、建物を取壊した担当者の認識を聴取しなかったことが重過失にあたることは認められないとして、売主の悪意を否定。）

＜売主の悪意が認められた事例＞

- ・【2】 東京高裁 平30・6・14（地中の解体材の埋設を知ると認められる代表者が、売却をすすめていた時点でも代表者であった。）

4. 前所有者の責任が争われた事例

＜前所有者の不法行為が否定された事例＞

- ・【20】 東京地判 平25・11・11（売買土地にダイオキシン類の存在可能性を認識しつつ売主に告げなかったとは認められない前売主に、買主に対する不法行為は成立しない。）

＜買主による売主の前所有者に対する契約解除の代位行使が否定された事例＞

- ・【54】 東京地判 平20・9・24（前所有者に告知義務違反は認められないこと等から、買主の前所有者・売主間の売買に基づく法定解除権及び約定解除権の代位行使の主張は採用できない。）

V. 契約解除・損害賠償に関する裁判例

(1) 契約解除・錯誤無効

＜錯誤無効が認められた事例＞

- ・【10】 東京高判 平27・9・10（撤去に売買金額を超える費用がかかる産業廃棄物が埋められていたこと等から、買主の錯誤無効を認容。）

＜契約解除を認めた事例＞

- ・【6】 名古屋高判 平29・8・31（自然由来の砒素の存在につき、売買契約の特約に基づく買主の契約解除を認容。）
- ・【54】 東京地判 平20・9・24（地中障害物等が判明した場合の売主負担費用の上限が特約で定められていたが、売買代金以上の処理費用がかかることが判明、買主の目的が達成できないとして契約解除を認容。）

＜錯誤無効・契約解除は否定されたが、損害賠償請求は認められた事例＞

- ・【39】 さいたま地判 平22・7・23（分譲宅地の地中に大量の産業廃棄物が埋設。産業廃棄物の埋設は、心理的な嫌悪感にとどまるもので買主の契約目的が達せないものではないとして、錯誤無効・契約解除・詐欺取消しの主張を棄却、土地価格の50%相当の損害賠償を認容。）
- ・【40】 東京地判 平22・6・29（住宅建築を目的とする土地の売買において、基準値を超える鉛と皮革等の埋設があった。当該瑕疵は住宅が建築できないものまでではないとして契約解除の主張を棄却、損害賠償については、鉛等の除去費用を認容。）

＜瑕疵による契約解除の主張が否定され、相手方の契約不履行解除が認められた事例＞

- ・【47】 東京地判 平21・4・13（隣地にまたがる井戸様のもの。土地の利用価値を大きく損なわせるものではないとして、買主の契約解除の主張を否定し、買主の債務不履行を理由とする売主の違約解除を認容。）

(2) 損害賠償

＜損害賠償が認められた事例＞

① 土壤汚染

ア) マンション建築目的の土地と土壤汚染

マンション建築目的の売買において土壌汚染等が発見された場合に、買主が実際に支出した処理費用の請求が認められた事例として、下記のものが見られる。

- ・【8】東京地裁 平28・11・25、【12】東京地判 平27・6・18、【13】東京地判 平27・3・10、【35】東京地判 平23・1・20、【43】仙台高判 平22・1・22、【45】東京地判 平21・6・10、【46】東京地判 平21・4・14、【48】東京地判 平21・3・19

イ) 戸建分譲目的の土地と土壌汚染

- ・【51】東京地判 平20・11・19（地表から地下1mまでの土壌汚染浄化費用を認容。）

ウ) 戸建住宅と土壌汚染

- ・【33】岡山地判 平23・5・31（汚染物質の存在について、土地売買金額・建物請負金額合計の50%相当額を賠償額として認容。）

エ) 工場用地目的の土地と土壌汚染

- ・【11】東京地判 平27・8・7（土壌汚染による土地の減価額について、掘削除去費用相当額の5割を認容。）
- ・【55】東京地判 平20・7・8（工場建築に際し支払った除去費用等を損害賠償額として認容。）

②買主の建物建築に影響のある地中埋設物

ア) 旧建物の解体ガラ、地中杭、地下室、浄化槽、産業廃棄物等

下記に見られる通り、地中埋設物の瑕疵で争われた裁判例の多くが、旧建物の解体ガラや残置物、産業廃棄物等である。

- ・【1】東京高判 平30・6・28、【2】東京高判 平30・6・14、【3】東京地判 平30・3・29、【9】東京地判 平28・4・13、【13】東京地判 平27・3・10、【14】東京地判 平26・11・17、【19】

- 東京地判 平25・11・21、【21】大阪高判 平25・7・12、【23】東京地判 平25・1・21、【27】東京地判 平24・9・13、【29】東京地判 平24・7・6、【36】東京地判 平23・1・20、【37】東京地判 平22・11・25、【38】東京地判 平22・8・30、【39】さいたま地判 平22・7・23、【40】東京地判 平22・6・29、【44】福岡地裁小倉支判 平21・7・14、【52】東京地判 平20・10・15、【56】東京地判 平20・5・29

イ) 井戸、防空壕

- ・【47】東京地判 平21・4・13（井戸）、【50】東京地判 平21・2・6（井戸）、【53】東京地判 平20・10・2（防空壕）

<損害賠償責任が否定された事例>

①汚染土壌の除去範囲の合意があった

- ・【4】東京地判 平30・2・23（土壌汚染除去工事の範囲は、地表より1.3mの範囲とする当事者間の合意があった。）

②買主に告知・説明していた

- ・【5】東京地判 平29・10・20（多数の転石）
- ・【38】東京地判 平22・8・30（基礎杭）

③買主は汚染・埋設物等を知っていた・発見できた

- ・【34】東京地判 平23・1・27（油分汚染について、買主に悪意・過失があった。）
- ・【42】東京地判 平22・3・26（油分汚染について、買主は知っていたか発見できた。）
- ・【56】東京地判 平20・5・29（超低温冷蔵庫の基礎部分が高さ1.6mの発泡スチロール・コンクリートの重層構造になっていたことについて、経緯等により、買主不動産業者は発見できた。）

- ④その他、瑕疵に該当しないとされた事例
- ・【15】東京地判 平26・10・23（大きい物で数個、小さいもので数十個の埋設物）
 - ・【25】東京地判 平24・9・27（大気汚染防止法の基準値を超えない石綿）
 - ・【28】東京地判 平24・8・9（売買当時規制されていなかった建物含有アスベスト）
 - ・【41】東京地判 平22・4・8（買主の建物建築に影響しないコンクリート製埋蔵物）

Ⅵ. 媒介業者の調査説明義務に関する裁判例

媒介業者は、瑕疵を認識している場合、または、その存在を疑うべき特段の事情があった場合には、買主に対して調査説明等を行う義務がある⁴が、当機構が収集した裁判例において、埋設物等に関し媒介業者に同義務違反が認められた事例は今のところ見られない。

＜媒介業者の責任が否定された事例＞

- ア) 媒介業者に、地中埋設物の調査説明義務はないとされた事例
- ・【3】東京地判 平30・3・29（宅建業者売主が物件状況等報告書に敷地内残存物はない旨を説明していることに加えて、媒介業者が独自にその真偽等について調査すべき義務ではない。）
 - ・【18】東京地判 平25・12・10（媒介業者に瑕疵を知っていた事実を認める証拠はない。）
 - ・【23】東京地判 平25・1・21（瑕疵であるがれき類の存在を知り得る状況になかった媒介業者に、調査説明義務は認められない。）

イ) 埋設物の存在が不明である場合に、重要事項説明にその旨を記載するまでの義務はないとされた事例

- ・【24】東京地判 平24・11・13（埋設物の存在が不明であったものについて、重要事項説明に「分からない」と記載すべき義務があったとは認められない。）
- ウ) 売主に対し、地中埋設物の調査、売買契約に瑕疵担保責任の特約を設ける等のアドバイスをする義務ではないとされた事例
- ・【52】東京地判 平20・10・15（媒介業者は、売主に対して、少なくとも地歴調査は行うべきである旨説得していたこと、特段の事情のない限り売主が瑕疵担保責任を負わない旨の特約が締結されることはないのが通常であることから、売主が主張する媒介業者の説明義務違反は認められない。）

1 改正民法（令和2年4月施行）と「瑕疵」

「契約の内容に適合していないこと」を意味するとされる「瑕疵」は、用語の内容が分かりにくいとして、改正民法においては、「目的物の種類、品質等に関して契約の内容に適合しないもの（改正民法562条）」に改められる。（参照：法務省民事局「民法（債権法関係）の改正に関する説明資料」42、43頁）

2 改正民法（令和2年4月施行）と「通知」

現民法566条3項の「瑕疵を知ってから1年以内の権利行使が必要」は、改正民法566条において、「契約不適合を知ってから1年以内にその旨の通知が必要」に改正されるが、この「通知」としては、「不適合の種類やおおよその範囲の通知」が想定されている。（参照：法務省民事局「民法（債権法関係）の改正に関する説明資料」43頁、【最5】大審判 大11・4・1）

3 改正民法（令和2年4月施行）と「時効」

現民法の消滅時効は、民事債権は10年（民法167条）、商事債権は5年（商法522条）だが、令和2年4月より、「知った時から5年、引渡しを受けた時から10年、いずれか早い方（改正民法166条）」に改正され、商法522条は廃止される。（参照：法務省民事局「民法（債権法関係）の改正に関する説明資料」1～3頁）

4 宅地建物取引業法35条1項、同47条1項1号

《 土壌汚染・地中埋設物等に関する裁判例一覧 》

最高裁判例

【最 1】 平成22年 6 月 1 日 最高裁第三小法廷 民集64-4-953 RETIO80-136 判例時報2083-77

判示事項	売買土地において、売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていたことが、民法570条にいう瑕疵に当たらないとされた事例
当事者・契約状況	売主：ふっ素機能商品の製作販売業 買主：土地開発公社（目的：代替地） 売買物件：工場跡地 売買金額：23億 3 千万円余
事案概要	平成 3 年 3 月に売買した土地について、買主が平成17年10月に土壌を調査したところ、都の環境確保条例（平成13年 4 月施行）にて規制された基準値を超えるふっ素の含有が発見された。買主は、汚染拡散防止措置に必要な費用 4 億 6 千万円余の支払いを売主に請求。原審は買主の請求をほぼ認容したが、最高裁は、売主の敗訴部分を破棄、自判した。
裁判要旨	売買の目的物である土地の土壌に、売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていたことは、(1)売買契約締結当時の取引観念上、ふっ素が土壌に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されておらず、(2)売買契約の当事者間において、土地が備えるべき属性として、その土壌に、ふっ素が含まれていないことや、売買契約締結時に有害性が認識されていたか否かにかかわらず、人の健康に係る被害を生ずるおそれのある一切の物質が含まれていないことが、特に予定されていたとみるべき事情もうかがわれないなどの事情の下においては、民法570条にいう瑕疵に当たらない。

【最 2】 平成13年11月27日 最高裁第三小法廷 民集55-6-1311 RETIO52-18 判例時報1769-53

判示事項	瑕疵担保による損害賠償請求権には、消滅時効の規定の適用がある。
当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：個人（目的：居住） 売買物件：土地・建物（住宅） 売買金額：960 万円
事案概要	買主が、昭和48年 2 月に購入した中古住宅について、20年余を経過した平成 6 年に売却しようとしたところ、昭和47年10月に本件土地の一部に道路位置指定がなされていたことが判明した。買主は、当該道路位置指定は隠れたる瑕疵にあたるとして、売主に対して1250万円の損害賠償請求を行った。売主は、買主の損害賠償請求権について消滅時効を援用した。最高裁は、売主の消滅時効の抗弁を排斥した原審判断に違りがあるとして、破棄差戻し。
裁判要旨	買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権は、売買契約に基づき法律上生ずる金銭支払請求権であって、民法167条 1 項にいう「債権」に当たる。したがって、瑕疵担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用があり、この消滅時効は、買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行すると解するのが相当である。

【最 3】 平成13年 2 月22日 最高裁第一小法廷 集民201-109 RETIO50-80 判例時報1745-85

判示事項	除斥期間の起算点である「事実を知った時」とは、買主が売主に対し民法563条又は565条規定の担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識した時をいう。
当事者・契約状況	売主：個人 買主：法人 売買物件：土地 売買金額：1 億8758万円（68.90㎡ 坪当たり900 万円）
事案概要	買主は、売主より境界の明示を受け、平成 2 年 8 月に本件土地を購入したが、その翌年、本件土地の一部（地積12.26㎡）について、隣地と所有権を争うことになり、裁判の結果、平成 8 年 3 月、買主の敗訴が確定した。平成 8 年 4 月、買主は売主に対して代金減額請求を行ったが、売主は民法564条所定の 1 年の除斥期間が経過しているとしてその支払いを拒絶した。最高裁は、隣地所有者が係争地の所有権を主張する答弁書を提出した平成 3 年12月を除斥期間の起算点であるとした原審判断に誤りがあるとして、破棄差戻し。

裁判要旨	・民法564条にいう「事実を知った時」とは、買主が売主に対し同法563条又は565条に規定する担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識した時をいう。 ・土地の買主と隣接地所有者との間で買い受けた土地の一部の所有権の帰属が争われた裁判手続において、隣接地所有者が係争地は同人の所有に属することを明確に主張したとしても、買主がその主張を知った時点をもって民法564条所定の「事実を知った時」ということはできない。
------	--

【最4】 平成4年10月20日 最高裁第三小法廷 民集46-7-1129 判例時報1745-85

判示事項	・民法566条3項にいう1年の期間は、除斥期間である。 ・瑕疵担保による損害賠償請求権を保存するには、請求権の除斥期間内に、売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることで足り、裁判上の権利行使までの必要はない。
事案	売主より商品を購入した買主は、商品の引渡を受けて約3ヶ月後に転売先から相次いで苦情を受けたことから、直ちにその旨を売主に通知した。買主は、当該瑕疵を知ってから1年以上経過後に、瑕疵に基づく損害賠償を請求する訴えを提起したが、売主は、買主が商法526条の検査通知義務を履行しなかったことから買主の損害賠償請求権は消滅していると主張した。原審は、買主は通知義務等を怠りなく履行していると認定して買主の請求を認容したが、最高裁は、除斥期間の経過の有無について判断することなく、買主の請求を認容すべきとした原判決には理由不備の違法があるとして、破棄差戻し。
裁判所判示	・民法566条3項にいう1年の期間制限は、除斥期間を規定したものと解すべきである。 ・瑕疵担保による損害賠償請求権を保存するには、少なくとも、売主に対し、具体的に瑕疵の内容とそれに基づく損害賠償請求をする旨を表明し、請求する損害額の算定の根拠を示すなどして、売主の担保責任を問う意思を明確に告げる必要がある。

【最5】 大正11年4月1日 大審院 大民集1-155

判示事項	商人間売買において、買主が売主に瑕疵の通知をなすべき場合においては、単に売買の目的物に瑕疵がある旨を通知するのみでは足りないが、瑕疵の種類及び大体の範囲を通知することで足り、詳細かつ正確な内容の通知であることを要しない。
------	---

下級審判例

【1】 平成30年6月28日 東京高裁 裁判所ウェブサイト（原審 RETIO104-140）

概要	物流ターミナル建設目的の土地に石綿含有産業廃棄物に該当するスレート片が大量に混入していたことは瑕疵であるとして、買主の売主に対する撤去・除去費用の請求が認められた事例
当事者・契約状況	売主：機械等製造販売業 買主：運送業（目的：物流ターミナル建設） 売買物件：土地・建物（工場・事務所） 売買金額：848億円
事案	買主が平成20年に引渡しを受けた購入土地について、平成22年12月に物流ターミナル等の建築に着手したところ、地中より石綿を含有するスレート片が多数発見された。買主は、当該スレート片の存在は瑕疵にあたるとして、本件土地の土壌と通常の残土との処分費用の差額の負担を売主に求めたが、売主は瑕疵にあたらないとして支払いを拒絶したため、当該土壌の撤去・処分費用等、計85億円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。
裁判所判示	・買主請求につき、表層部・工事予定の地中部の土壌の撤去・処分費用等59億円余を認容 ・石綿含有廃棄物に該当するスレート片が、本件土地の表層及び土壌内にまんべんなく混入していたことは、買主が予定していた物流ターミナル・公園の土地に予定していた品質・性能を満たすものではないことは明らかであり、本件売買契約上の瑕疵にあたると認められる。 ・スレート片を分別して撤去・処分することが現実には困難であったと認められることから、買主が土壌ごと撤去処分した処分方法の採用は不合理とは言えない。

【2】 平成30年6月14日 東京高裁 RETIO113-109

概要	地中埋設物について売主法人が悪意であったとして、売主の瑕疵担保を免責する条件で土地を購入した買主の撤去費用の請求が認められた事例
当事者・契約状況	売主：食品製造販売業 買主：不動産業（目的：マンション建築） 売買物件：土地 売買金額：2億8千万円 契約特約：売主は隠れた瑕疵について担保責任を負わない。
事案	売主は、昭和42年頃に本件土地上の工場等を解体して舗装を行い、以降事務所の敷地・有料駐車場として使用していた本件土地について、平成24年12月に買主との間で売買契約を締結し、平成25年2月に引渡した。なお、工場の解体等を行った当時の売主代表者は、平成21年9月に代表を辞任したが、その後も取締役の地位にあった。平成25年12月、本件土地の地中よりコンクリート等の地中障害物が発見されたことから、買主は売主に対して撤去に要した費用1億円余を請求したが、売主は瑕疵担保免責特約により負担義務はないなどとしてこれを拒んだ。
裁判所判示	・買主の請求を認容。 ・売主において、昭和42年ごろの工場解体において、解体材の本件土地埋設を認識していたと認められる当時の代表者が、本件土地の売却検討がされていた平成19年頃においても売主の代表者であったことなどから、売主は地中埋蔵物について悪意であったというべきであり瑕疵担保責任を免れない。

【3】 平成30年3月29日 東京地裁 RETIO114-102 ウェストロー・ジャパン

概要	建物建築の障害となる地中埋設物について売主業者は把握し得たとして買主の賠償請求を認め、媒介業者については売主の物件状況説明書に加えて調査すべき義務ではないとした事例
当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：個人（目的：自宅建物建築） 売買物件：土地 売買金額：7億円 契約特約：①売主の瑕疵担保責任期間は2年以内とする、②建物建築の際に地盤改良工事等が必要となってもこの費用等は買主の負担とする。 その他：売主作成の物件状況説明書において、敷地内残置物・旧建物廃材等に丸は付されていない。
事案	売主は、平成19年3月に購入した本件土地について、旧建物の取壊しを行った後、媒介業者を介して買主に売却し平成20年7月に引き渡した。平成24年10月頃、買主が自宅建築に着手したところ、地中に建物建築の障害となる旧建物の土間スラブやコンクリートガラ等の地中埋設物があつたことから、売主及び媒介業者に対して、買主が支出した地中障害物の除去及び地盤改良工事費用、変更工事検討費用、工期延長に伴う家賃、弁護士費用等、計2480万円余を請求した。売主は瑕疵担保責任期間が経過している、また、媒介業者は地中障害物についてまでの調査義務はないと主張した。
裁判所判示	・買主の売主に対する計2480万円余の請求を認め、媒介業者に対する請求を棄却。 ・売主に対する請求：旧建物の解体を解体業者に依頼し、本件土地に建物解体に伴う解体ガラ等が存していることを把握し得た売主には、正確な情報を告知・説明する義務違反があり、売主は不法行為に基づく損害賠償義務を負う。 ・媒介業者に対する請求：売買契約時には更地化されていた本件土地について、宅建業者である売主が物件状況等報告書において敷地内残存物はない旨を説明していることから、これに加えて媒介業者が独自にその真偽等について調査すべき義務が発生するとは言い難い。

【4】 平成30年2月23日 東京地裁 RETIO114-104 ウェストロー・ジャパン

概要	売買契約に際し、土壤汚染除去工事は地表より1.3mまでの範囲とする当事者間の合意があつたとした売主の主張を認め、完全な除去責任があるとした買主の主張を棄却した事例
当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：不動産業（目的：木造住宅建築） 売買物件：土地（元住宅兼工場） 売買金額：9700万円 契約特約：①本件土地は土壤汚染調査に基づき対策工事を実施済みである。②平成27年12月頃には、浄化確認及び報告書が提出される予定である。

事案	本物件（元所有者の調査報告書では、地表から4mで土壌溶出量基準値を超えるトリクロロエチレンが検出）を競売により取得した売主は、平成27年11月、買主に地表より1.3mの範囲で土壌汚染対策工事を実施済と説明して売買契約を締結した。翌月、対策工事完了報告書により1.3mより深い部分に土壌汚染があることを知った買主は、自分が思っていた除去工事ではないとして売主に汚染の完全除去を求めた。しかし売主が応じなかったため、買主は売買契約の違約解除及び違約金を求める本件訴訟を提起し、売主も違約解除及び違約金を求め反訴した。
裁判所 判示	・買主の本訴請求は全部棄却、売主の反訴請求である違約解除・違約金請求を認容。 ・契約の経緯等から、売主と買主は地表から1.3mの範囲で対策工事が行われることで認識が一致していたと認められることから、売主に債務不履行はなく、他方買主には代金の支払い債務の不履行が認められる。

【5】 平成29年10月20日 東京地裁 RETIO111-70 ウェストロー・ジャパン

概要	地中に多数転石が存していたことが隠れたる瑕疵にあたるなどとした買主の瑕疵担保請求につき、売主はその存在可能性について説明をしていたとしてその請求を棄却した事例
当事者・ 契約状況	売主：不動産業 買主：医療法人（目的：建物建築） 売買物件：土地（売主造成） 売買金額：3億1千万円余 重要事項説明書：本物件地中には相当程度岩が埋まっている場合があり、造成、建築、外構工事等を行う際、土を入れ替える等特別な処理が必要となる場合がある。
事案	本件土地を平成24年3月に購入した買主が、同年11月に建物建築工事に着工したところ、地中に多数の転石の存在が確認された。買主は売主に対し、本件転石によりそのままの状態では建物建築に支障をきたし、転石撤去に多額の費用を要することの説明義務違反があったなどとして、転石の処分費用及び建物の工法変更に伴う増額費用の計5131万円余の賠償請求をした。
裁判所 判示	・買主請求を棄却。 ・売主は重要事項説明において、本件土地に岩が存在することにより、建物建築に際し特別な処理が必要になる場合があることを説明している。買主主張の損害は、工事業者が土地の支持基盤の急傾斜を検査していなかったことによる可能性もあり、本件転石を「瑕疵」と断ずるのは相当ではないが、仮に瑕疵に当たるとしても買主主張の説明義務違反は認められない。

【6】 平成29年8月31日 名古屋高裁 判例タイムズ1447-108

概要	売買土地から環境基準を超える自然由来の砒素が検出されたことにつき、売買契約の特約による買主の契約解除が認められた事例
当事者・ 契約状況	売主：法人 買主：法人（目的：廃棄物処理作業場） 売買物件：土地・建物（倉庫） 売買金額：1億7千万円 契約特約：本物件引渡し前に買主が行う土壌汚染調査において汚染が検出された場合、売主買主は協議の上本契約を白紙解約できる。
事案	平成26年11月、土地建物の売買契約を締結した買主が、契約の特約に基づき土壌調査をしたところ、環境基準値の2倍を超える砒素が検出された。買主は売主に対して、本件特約による契約解除を行ない、手付金1700万円の返金を求めたが、売主は、検出された砒素は自然由来のものであることから本件特約にいう土壌汚染には該当しないとしてこれを拒否した。買主は売主に対し手付金の返還を求める本訴を、売主は買主に違約金の残額を求める反訴をした。
裁判所 判示	・買主の契約解除の主張を認容、売主の反訴請求を棄却 ・本件汚染が本件特約の土壌汚染が検出された場合に該当するか：本件汚染調査結果は健康被害が発生する可能性が高いといえる程度とは認められないが、契約締結の経緯において、本件特約の「土壌汚染」が、重大な健康被害を招く場合に限られるとの説明や発言が一切されていないことなどから、本件調査結果は本件特約に定める事由に該当すると判断される。

【7】 平成29年5月19日 東京地裁 RETIO113-124 ウェストロー・ジャパン

概要	購入土地に土壌汚染が判明したとする買主からの除去費用等の支払請求が、瑕疵担保免責特約により棄却された事例
----	--

当事者・契約状況	売主：食品原料等製造販売業 買主：廃棄物処理業（目的：工場） 売買物件：土地（元工場） 売買金額：1億9千万円余 契約特約：①売主は地歴調査しか実施しておらず、後日、調査・対策工事の必要が生じる場合があることを買主は容認する。②売主は土壤汚染の瑕疵担保責任を負わない。
事案	平成23年7月、売主は本件土地の売却の入札を行い、優先交渉権者に選定された買主との間で売買契約を締結し、同年9月に本件土地を引渡した。平成24年8月、翌年1月に買主が調査を行ったところ、本件土地の一部から土壤汚染対策法の基準を超える有害物質が検出された。買主は売主に対して、土壤汚染に係る調査説明義務や汚染除去義務があったとして、除去費用等2億1千万円余の支払いを請求した。
裁判所判示	・瑕疵担保特約により買主の請求を棄却。 ・本件土壤汚染は、売買契約において買主負担とされた土壤汚染リスクが正に顕在化したもので、売主が土壤汚染があると認識又は容易に認識し得たとは認められず、買主は本件土壤汚染リスクを認識した上で契約を締結したと認められるから、買主主張には理由がない。

【8】 平成28年11月25日 東京地裁 RETIO115-110 ウエストロー・ジャパン

概要	売買契約の瑕疵担保条項は、自然由来の砒素を除外する趣旨とは認められないとして、買主マンション業者の売主に対する土壤対策費用の請求を認めた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：不動産業（目的：マンション分譲） 売買物件：土地 売買金額：3億8千万円余 契約特約：土壤汚染調査の結果、環境省の環境基準等を超える土壤汚染があった場合、上限5千万円として売主が瑕疵担保責任を負う。
事案	平成24年9月に契約、翌年2月に引渡しを受けた土地について、買主は同年8月に砒素が発見されたことを売主に通知したが、売主は土壤対策等の必要はない、砒素は自然由来である限り環境省の環境基準に違反せず瑕疵に当たらない等として、土壤対策費用の支払いを拒んだ。
裁判所判示	・買主請求の土壤対策費用2971万円余を認容。 ・平成22年4月改正後の土壤汚染対策法においては、汚染土壤の搬出及び運搬並びに処理に関する規制が創設され、その規制対象は、自然由来の有害物質かどうかを区別していないことから、本件瑕疵担保条項は自然由来の砒素を除外する趣旨であったとは認められない。

【9】 平成28年4月13日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	瑕疵担保責任期間を1年とする条文を特約において破棄するとした売買契約書の解釈につき、瑕疵担保責任を免責する趣旨ではなく民法の一般原則にゆだねる趣旨と解されるとした事例
当事者・契約状況	売主：運送業他 買主：不動産業（目的：分譲住宅） 売買物件：土地・建物（倉庫） 売買金額：2億8千万円 契約特約：第〇条（瑕疵担保責任期間を1年とする）の条文を破棄する。
事案	買主が平成24年12月に購入し、翌年3月まで売主に賃貸していた本件土地建物について、同年5月に建物取壊し工事にかかったところ、地中より大型杭や地盤改良材が固まった石灰様の産業廃棄物が大量に見つかった。買主は当該埋蔵物を撤去し、当該費用を売主に請求したが、売主は、売買契約の特約条項において瑕疵担保責任は免責されていると主張した。
裁判所判示	・買主請求の1339万円余を認容。 ・本件特約条項は、民法の特約である「瑕疵担保責任期間を1年とする」本件条文を破棄するというのであるから、特約を排除して民法の原則に委ねる趣旨と解するのが自然であり、民法上の瑕疵担保責任を免除するのであれば、契約上これを明示するのが相当である。

【10】 平成27年9月10日 東京高裁 RETIO101-70

概要	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
当事者・契約状況	売主：健康保険組合 買主：個人（目的：居住） 売買物件：土地 売買金額：600万円 契約特約：売主は本件土地の引渡完了日から1年以内に限り瑕疵の責任を負う。

事案	平成22年6月に本件土地を購入した買主は、平成23年10月に解体建物（保養所）の基礎が残存していることを発見、売主に撤去を要求したが売主はこれに応じなかった。平成24年4月、買主が雪解けを待って業者に地中障害物の調査を依頼したところ、解体建物の廃材、アスベスト含有建材等の地中埋設があり、その撤去には900万円以上かかることが判明した。買主は売主に対して、瑕疵担保責任による契約解除、売買契約の錯誤無効等を求める訴訟を提起した。
裁判所判示	・ 錯誤による契約無効の主張を認容。（売主の瑕疵担保責任については、買主の請求が引き渡しより1年以上経過後に行われたことから、瑕疵担保免責特約により否定。） ・ 建物を建築する際に障害となる本件障害物は、除去には売買代金を大幅に超える費用を要するものであるから、本件障害物の存在についての錯誤がなければ、買主は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。

【11】 平成27年8月7日 東京地裁 RETIO108-128 判例時報2283-43 判例タイムズ1423-307

概要	売主により土壤汚染調査・対処を実施したが、調査がされていなかった部分に汚染が発見された事案において、買主の瑕疵担保責任に基づく削除費用等の請求が一部認められた事例
当事者・契約状況	売主：研究機関 買主：紙類等製造業（目的：工場） 売買物件：土地・建物（実験棟） 売買金額：40億1千万円 契約特約：土壤汚染等が発見された場合、定期借家契約（貸主：買主、借主：売主）終了後2年間に限り瑕疵担保責任を負う。
事案	売主は、平成19～20年に土壤汚染の一次調査、及び汚染の深度・範囲を確認する二次調査を行った。平成20年、売主と買主は、「売買契約後、売主を借主とする定期借家契約を締結する。定期借家契約終了後引渡前において、売主の調査により発見された汚染土壤について、売主は除去等を行って買主に引き渡す。」旨の売買契約を締結、平成22年3月に売主は除去工事を実施し、本件土地を買主に引き渡した。同年、買主が土壤調査をおこなったところ、基準値を超える汚染物質が検出されたことから、買主は、土壤調査・汚染土壤の掘削除去費用等を請求した。しかし売主は、買主は売主の汚染調査が完全でないことを認識していた、本件汚染は買主の利用目的に支障は生じないから瑕疵に当たらないなどと主張した。
裁判所判示	・ 買主の請求につき、計9017万円余（詳細調査費用の約35%及び掘削除去費用の50%）を認容。 ・ 取引事情等から、予見できない汚染であって、工場用地等の利用に支障を生じない汚染は瑕疵と認められないが、工場用地等の利用に支障を生じる汚染は瑕疵に該当する。 ・ 現時点で買主は、将来土壤汚染の対策義務を負う可能性があるにすぎず、義務を負ったとしても、瑕疵全ての掘削除去義務があるとは限らないこと、仮に本件土地が転売されたとしても、工場用地等としての利用が予定されていることから、本件瑕疵による土地の減価額については、掘削除去費用相当額の5割に相当する部分と認めるのが相当である。

【12】 平成27年6月18日 東京地裁 RETIO102-114 ウエストロー・ジャパン

概要	売主に検証機会を与えず土壤汚染が確認されたとする買主調査は信用できないとした売主の留保金支払請求を棄却し、買主の汚染除去費用等の請求を認めた事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：不動産業（目的：マンション分譲） 売買物件：土地（元畑）・建物 売買金額：8億3千万円余 契約特約：土壤汚染等が発見された場合、除去等の方法は売主・買主協議のうえ決定し売主の責任と負担にて処理する。
事案	平成24年1月に契約、同年3月に引渡しを受けた売買土地について、買主が同年2月に行ったフェーズ1調査では、「土壤汚染の可能性は小さい」と評価されたが、同年9月の建設残土処理用の土壤調査で基準値を超える鉛汚染が発見された。売主が土壤調査は行いが実施時期は未定としたことから、買主は調査・土壤改良を行った。売主が、残代金留保金1000万円の支払を求め訴訟を提起、買主も、土壤調査・改良費用2836万円（内1000万円は留保金と相殺）を求め反訴した。
裁判所判示	・ 売主の留保金返還請求を棄却、買主請求を認容。 ・ 売主の「汚染は買主が持ち込んだ土壤による、売主に土壤汚染調査の立会い・検証の機会を与えなかった買主の請求は信義則に反する」旨の主張は、認めることはできない。

【13】 平成27年3月10日 東京地裁 RETIO101-100 ウエストロー・ジャパン

概要	売主が買主選定の調査会社に土壌調査を依頼し汚染土壌の対処をしたが、引渡後にコンクリートガラや土壌汚染等が発見された事案において、買主の除去費用等の請求が認められた事例
当事者・契約状況	売主：法人 買主：不動産業（目的：マンション建築） 売買物件：土地 売買金額：11億7千万円 契約特約：売主の引渡前調査により土壌汚染が確認された場合、所有権移転後に地中障害物・土壌汚染物質の隠れた瑕疵が明らかになった場合、売主の責任と負担にて解決する。
事案	平成21年6月の売買契約締結後、売主は土壌汚染調査及び汚染土壌の除去を行った。本件土地の引渡し後買主が建築工事を行ったところ、コンクリートガラや油分混じりの土壌が発見され、買主はその除去費用3217万円余を売主に求めた。売主は、引渡前の調査会社を選定した買主に過失があるから売主は責任を負わない、過失相殺が認められるべきなどと主張した。
裁判所判示	・契約特約に従い売主に担保責任があるとして、買主請求を全額認容。 ・売主主張の、買主の調査会社選定に関する過失について：引渡後に判明した瑕疵は、引渡前調査の方法や範囲の可否と関与しないものであり、調査会社の調査方法と範囲が不適切で同社の選定に関して買主に過失があったと認める証拠はない。

【14】 平成26年11月17日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	震災による基礎の破損について、埋設されていた産業廃棄物が原因とする証拠がないとして、基礎の再設置費用等の請求は棄却され、産業廃棄物の撤去費用のみが認められた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：個人（目的：別荘建築） 売買物件：土地 売買金額：1000万円 契約特約：売主は本件土地の引渡日から2年に限り、地中埋設物等隠れた瑕疵について瑕疵担保責任を負う。
事案	買主が、平成22年4月に本件土地を購入し、同年11月に建築に着工して基礎工事を進めていたところ、平成23年3月、震災により基礎に破損が生じた。補修のため土地を掘削したところ、地中から産業廃棄物が発見された。買主は、産業廃棄物の除去には、既存基礎を維持するよりも撤去・再設置が安いことから、402万円余にて工事を行い当該費用等を売主に請求した。
裁判所判示	・本件廃棄物の撤去費用98万円余の請求を認め、基礎の撤去・再設置費用等については棄却。 ・震災による本件基礎の破損は本件廃棄物の埋設が原因とする買主主張について：それを認める確かな証拠がなく、本件廃棄物の埋設とは関係なく地震によって本件基礎の破損が生じた可能性も否定できないことから、買主の本件基礎破損に関する請求には理由がない。

【15】 平成26年10月23日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	購入土地に大量の埋設物が存在していたとした買主の損害賠償請求につき、特別の異物除去工事が必要な程度に大量に存在していたとは認められないとして棄却された事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：個人 売買物件：土地・建物 売買金額：1900万円 契約特約：本物件の売買は土地のみの価格につき、隠れたる瑕疵については免責とする。
事案	平成20年10月、売買により本件土地建物の引渡しを受けた買主は、平成21年3月ごろ、13箇所、1㎡未満の面積で、最大1.4mの深さまで掘削する方法により地中埋設物の調査を行ったところ、4箇所において掘削調査が不可能となるような埋設物が発見され、4箇所からは埋設物の確認はできず、その他発見された埋設物は、1箇所から多くとも大きい物で数個、小さい物で数十個程度のものが発見された。売主は、土地全体にまんべんなく地中埋設物が存在すると推認されるとして、それらの撤去費用等2331万円余の損害賠償を売主に請求した。
裁判所判示	・買主の請求を棄却。 ・買主調査では、本件土地中の埋設物が特別の異物除去工事が必要な程度に広範囲に大量に存在していたとまでは認められない。本件土地の建物建築において、通常予測される地盤の整備・改良の程度を超える特別の異物除去工事等が必要と認めるに足りる証拠はない。

【16】 平成26年9月29日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	売買より8年後の買主の建物建築において発見された、地中のコンクリート殻等の土地の瑕疵について、売主の瑕疵担保責任の商事時効消滅を認めた事例
----	---

当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：建築業（目的：建物建築） 売買物件：土地 売買金額：2億8千万円 契約特約：売主は引渡後2年間に限り瑕疵担保責任を負う。本件土地の引渡し前に買主が建築準備のため本件土地に立入りボーリング調査を行うことを売主は承諾する。
事案	売主は、平成2年8月に購入し、既存の工場兼倉庫を取り壊して洗車場及び駐車場として利用していた本件土地を、平成16年9月に買主に売り渡した。買主は、洗車場及び駐車場として引き続き利用していたが、平成24年11月に建物建築に着手したところ、地中に建築の障害となる、基礎柱・コンクリートガラ等を発見した。買主はその処分費用の支払いを売主に求めたが、売主は瑕疵担保免責特約または商事時効消滅を理由にこれを断った。買主は障害物について悪意であった、消滅時効の主張は権利濫用に当たる等として、517万円余の損害賠償を求めた。
裁判所判示	・売主の瑕疵担保責任は時効消滅したとして、買主の請求を棄却。 ・本件瑕疵は、売主が知っていたとか容易に知り得ていたと言えるものではなく、売主の売買担当者においても、本件土地購入から10年以上の経過により地中障害物が存在する可能性について、容易に知りえなくなっていたことが十分考えられることから、売主が消滅時効を主張することが権利の濫用に当たるとは言えない。

【17】 平成26年9月18日 大津地裁 判例秘書

概要	入札に際して建物にアスベストがない旨の誤った情報提供を行った売主の責任を認め、地中に埋設物が存していたことについては瑕疵担保免責特約により売主の責任を否定した事例
当事者・契約状況	売主：地方公共団体 買主：不動産業（目的：分譲宅地） 売買物件：土地・建物（学校） 売買金額：27億6千万円 契約特約：買主は、契約締結後、隠れた瑕疵を発見しても、売買契約の減免、損害賠償の請求、契約の解除をすることはできない。
事案	売主は、学校として使用されていた本件土地建物につき、平成21年3月に土壤汚染調査・土壤汚染対策工事を完了し、平成23年3月、入札により本件土地建物を買主に売り渡した。買主が建物等の解体工事に着手したところ、売主の入札資料ではアスベスト使用はないとされた建物から、アスベストが発見された。また、本件土地より建物基礎や建築廃材等が埋設されていることが判明した。買主は売主に対して、主位的に、瑕疵担保責任又は説明義務違反を理由として地中埋設物の除去費用等3億3809万円余の支払いを、予備的に、錯誤無効を主張した。
裁判所判示	・買主請求につき、地中埋設物については、隠れたる瑕疵として売主の瑕疵担保免責条項によりその請求を棄却、アスベスト除去費用については、情報提供義務違反によりその除去費用378万円を認容、錯誤無効の主張については棄却。 ・地中埋蔵物における売主の悪意・重過失：売主の善意・悪意については、売主を代表する知事、あるいは売主における本件土地売却に係る補助執行機関とされた職員の認識を基準とすべきところ、本件地中埋設物の存在を窺わせる事情が認められなかった事実関係からすれば、売主が地中埋設物の存在を知らなかったことにつき重過失があったとは認められない。 ・錯誤無効の主張：買主の地中埋設物が存在しないという動機の錯誤があったとする主張は、本件瑕疵担保免責特約が置かれていることと矛盾し、買主の主張は失当である。 ・アスベスト情報の提供責任：買主において重要な情報であるアスベストの有無に関して、売主は誤った情報を提供したのであるから、不法行為責任（情報提供義務違反）が成立する。

【18】 平成25年12月10日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	購入土地に土壤汚染と産業廃棄物の埋設があったとした買主の損害賠償請求について、売主の瑕疵担保責任は負担期間を1年とする契約の特約により消滅しているとして棄却した事例
当事者・契約状況	売主：食品製造販売業 買主：不動産業（目的：転売） 売買物件：土地・建物 売買金額：2億4500万円 契約特約：売主は本件不動産引渡し後1年間瑕疵担保責任を負担する。
事案	買主は、平成21年10月に売買により本件不動産の引渡しを受け、その後転売したところ、平成23年1月頃、本件土地より基準値を超える砒素及び金属、瓦礫等の産業廃棄物が発見されたことから、転売先にその除去費用800万円を支払うとともに、産業廃棄物の除去を945万円かけて行った。平成23年11月、買主は売主に対して当該費用を請求したが、引き渡しより1年を経過しているとして売主はその支払いを拒絶した。買主は、売主及び媒介業者に対し、売買契約当時、産業廃棄物の埋設を認識していたなどとして2045万円の賠償請求を提起した。

裁判所 判示	・買主の請求を棄却。 ・買主が主張する、売買契約当時、売主が本件瑕疵について知っていたと認める証拠はなく、また、媒介業者に本件瑕疵を知らずながら買主に告げなかった事実を認める証拠はないことから、買主の請求には理由がない。
-----------	---

【19】 平成25年11月21日 東京地裁 RETIO102-112 ウェストロー・ジャパン

概要	引渡し後に発見された土壌汚染及び買主目的のマンション建築の障害となる既存杭が残置されていたことは瑕疵に当たるとして、売主の瑕疵担保責任が認められた事例
当事者・ 契約状況	売主：建設業 買主：不動産業（目的：マンション建築） 売買物件：土地・建物（買主取壊し予定） 売買金額：6億6千万円 契約特約：売主は隠れた瑕疵（土壌汚染、既存杭、産業廃棄物等の地中障害物を含む）について、引渡しから1年に限り瑕疵担保責任を負う。
事案	平成23年11月に土地建物の売買契約を締結し、翌月より本件建物の解体工事を開始した買主は、地中に4本の既存杭があることを、平成24年3月に土壌調査により六価クロムによる汚染があることを知りその旨を売主に報告した。買主は、同年3月に既存杭引抜き工事を、同年5月に土壌汚染処理工事を計824万円余で行い、その支払いを売主に求めたが、売主は、既存杭は、再利用又は偏心して杭を打てば建物建築の支障にはならない、平成18年土壌汚染調査において汚染は検出されていないから、土壌汚染は買主が行った建物解体時に発生したものである、商法526条により売主に担保責任はない、などと主張してその支払いを拒んだ。
裁判所 判示	・買主の請求を認容。 ・既存杭と瑕疵：買主の既存杭の除去は、マンション建築のため地中に打ち込む杭の2本が抵触するため必要となったもので、売主が主張する既存杭の再利用又は偏心しても、買主が予定するマンション建築が可能とする証拠はないことから、既存杭は瑕疵と認められる。 ・土壌汚染と瑕疵：六価クロムの検出地点は、建物の所在地点と異なり、解体工事によって土壌汚染が生じたとは考えにくい。また、土壌汚染調査による調査地点と六価クロムが検出された調査地点とは一致していない。よって、本件土壌汚染は瑕疵にあたる。 ・商法526条2項の適用：売買契約において、本件土地の引渡しから1年間に限り瑕疵担保責任を負うことを定め、商法526条2項の瑕疵担保責任に基づく損害賠償等の制限と異なる合意をしていることから、商法の規定により買主の請求が制限されると認めることはできない。

【20】 平成25年11月11日 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

概要	売主の瑕疵担保責任を免責として購入した工場用地にダイオキシン類が存していたとした、買主の売主及び売主の前所有者に対する損害賠償請求が棄却された事例
当事者・ 契約状況	売主：工作機械工事業（前所有者：電気機械器具製造業） 買主：廃プラスチックリサイクル業（目的：工業用地） 売買物件：土地・建物 売買金額：5億1千万円（建物価格0円） 契約特約：①買主は、土壌汚染調査（A社作成）によれば、本件土地から土壌汚染対策法に定める特定有害物質は検出されないことを確認した。②本物件にコンクリート片等の地中埋設物、地盤軟弱、土壌汚染など隠れたる瑕疵が発見された場合でも、売主は一切の責任を負わない。
事案	売主は、平成19年6月に前所有者より、土壌汚染調査書を受領して購入した本件土地建物を、同年9月に同報告書を提示して買主に売却し、同年12月に引き渡した。平成22年1月、買主は本件土地建物を第三者に売却するに際し、廃棄物調査をB社に依頼したところ、前所有者が一般廃棄物を焼却していた部分より特別管理産業廃棄物の判断基準を超えるダイオキシン類が発見されたことから土壌の掘削除去を行った。買主は、売主に対して瑕疵担保責任に基づき、前所有者に対して不法行為等に基づき、除去工事費用等1億円余の損害賠償を請求した。
裁判所 判示	・買主の売主、前所有者に対する請求をいずれも棄却。 ・売主の責任：本件土地のダイオキシン類の存在は隠れた瑕疵と認められるが、知らなかったことに過失はないと認められる売主は、売買契約書の特約②により瑕疵担保責任を免れる。 ・前所有者の責任：前所有者による本件土地への焼却灰の埋め立ては、当時は廃棄物処理法上違法とされており、前所有者が売主に対してダイオキシン類の存在可能性を認識しつつ売主に告げなかったとも認められないことから、買主に対する不法行為は成立しない。

【21】 平成25年7月12日 大阪高裁 RETIO95-60 判例時報2200-70

概要	売買に際し地中に大量の産業廃棄物が埋設されていることを説明しなかった売主の、説明義務違反による不法行為責任が認められた事例
当事者・契約状況	売主：地方公共団体 買主：建設・不動産業（目的：工場用地） 売買物件：土地（元ゴミ焼却場施設） 売買金額：4億円
事案	売主は、長年ゴミ焼却場として使用していた本件土地について、買主に地上焼却場施設の解体工事を依頼し、また土地の買取りを求め、平成2年3月に売買契約が締結され本件土地は買主に引き渡された。平成20年6月、買主が本件土地をA社に売却したところ、地中に大量の産業廃棄物の埋設と鉛による汚染が発見されたことから、買主はその除去費用3億円余をA社に支払い、売主に対して損害金3億円の損害賠償を請求した。
裁判所判示	・買主請求のうち、産業廃棄物については売主の不法行為による1億9440万円余の賠償責任を認めたが、鉛汚染については瑕疵と認められないとして棄却した。 ・建物の建築に支障となる質・量の廃棄物が地中に存在するために、その土地の外見から通常予測され得る地盤の整備・改良の程度を越える特別の異物除去工事等を必要とする場合には、宅地として通常有すべき性状を備えないものとして土地の瑕疵になると認めるのが相当である。当該埋設を買主に告知せず売却した売主には不法行為責任が認められる。 ・本件鉛汚染については、本件売買当時、土壤汚染について環境基準値は策定されていなかったことなどから、土地の瑕疵と認めるのは困難である。

【22】 平成25年5月28日 東京地裁 RETIO93-144 ウェストロー・ジャパン

概要	買主の瑕疵担保に基づく損害賠償請求権の保全が認められないとして、売主の瑕疵担保責任負担期間の経過により買主の損害賠償請求が棄却された事例
当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：建設・不動産業（目的：転売） 売買物件：土地 売買金額：8億8千万円余 契約特約：①売主は引渡し後2年間瑕疵担保責任を負う。②土壤汚染が検出され撤去に多額な費用を要し買主が契約目的を達成できない場合、売主・買主は契約解除ができる。
事案	買主は、本件土地について、平成19年4月に売買契約を締結し、同年6～7月にボーリング調査を行ったところ地中障害物を発見したことから、同年9月、500万円を留保金とする覚書を締結して残金を支払い、本件土地の引渡しを受け、同日マンション業者に転売した。その後転売先より、本件土地に地中障害物・土壤汚染が発見されたとして除去費用等の請求を受けた買主はこれを支払い、平成23年、売主に対して6137万円余の損害賠償の請求をした。
裁判所判示	・買主請求を棄却。 ・瑕疵担保に基づく損害賠償請求権の保全が認められるためには、発生原因となる瑕疵の内容・請求額を明確に明示するなどの方法により、損害賠償請求を明確にする必要があるところ、本件売買決済時の留保金の覚書は、瑕疵の存否・内容・損害額について不明のまま結ばれたものであることから、瑕疵担保請求権が保存されたと認めることはできない。買主の瑕疵担保に基づく損害賠償請求は、契約特約①の期間の経過により認められない。

【23】 平成25年1月21日 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

概要	地中埋設物に関する買主の撤去費用等の請求について、売主が元所有者よりその存在の説明を受けていた浄化槽等の撤去費用を認め、他については除斥期間の経過により棄却した事例
当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：医療機器製造業（目的：工場建築） 売買物件：土地 売買代金：2億円余 契約特約：売主の瑕疵担保責任期間は本件土地の引渡し後2年間に限る。
事案	買主は、売買により平成19年11月に引渡しを受けた本件土地について、平成22年8月ごろ、コンクリートガラ等のがれき類の埋設を発見し、その撤去費用相当の損害賠償を、売主、媒介業者、前所有者に請求した。この地中埋設物のうち浄化槽等については、売主は前所有者より説明をうけていたが、売買に際して買主にその旨を説明していなかった。

裁判所 判示	・買主請求のうち、前所有者よりその存在の説明を受けていたが買主に説明をしなかった浄化槽等の撤去費用200万円を認め、他のがれき類については、売主、前所有者は善意であり、契約特約により請求可能な期間を超えているとして、また、がれき類の存在を知り得る状況になかった媒介業者に調査説明義務は認められないとして棄却した。
-----------	--

【24】 平成24年11月13日 東京地裁 RETIO95-66 ウェストロー・ジャパン

概要	地中障害物の有無が不明な場合に、媒介業者には重要事項説明においてその旨を記載する義務があるとした買主の主張が棄却された事例
当事者・ 契約状況	売主：商品先物取引業 買主：不動産業（目的：転売） 売買物件：土地・建物 売買代金：4億5千万円 契約特約：売主の瑕疵担保責任負担期間は本件不動産引渡し後6か月とする。
事案	買主は購入した土地を転売したところ、地中埋蔵物が発見されたことからこれを除去し、当該費用を売主に請求したが、瑕疵担保免責特約により当該請求は棄却された。（参照：【32】） 買主は、本件売買の媒介業者に対して、地中埋設物について調査説明を行い重要事項説明において説明する義務があった、旧建物の地下室撤去について売主がわからないと説明していることを重要事項説明書に記載すべき義務があったなどとして、撤去費用等970万円を請求した。
裁判所 判示	・買主請求を棄却。 ・媒介業者が本件土地に地中埋設物が存在しないという趣旨で「土地については問題ない」と発言したことは認めることはできず、また、旧建物の地下室の存否が不明であったものについて、重要事項説明書に「分からない」と記載すべき義務があったとも認められない。

【25】 平成24年9月27日 東京地裁 RETIO89-80 判例時報2170-50

概要	購入土地に含まれていたアスベストの除去費用を買主が売主に求めた事案において、売買当時石綿を含有する建設発生土について法令上規制はなく瑕疵とは認められないとされた事例
当事者・ 契約状況	売主：石綿紡績品製造業 買主：土地開発公社（目的：産業再生活用地） 売買物件：石綿紡績品製造工場跡地 売買金額：8億5000万円
事案	平成16年8月に土地の売買・引渡しが行われたが、買主が平成20年10月頃、繊維状石綿含有等の調査を実施したところ、表層から1.5m以内の埋土層から大気汚染防止法の基準値を超えない石綿が検出された。買主は破産手続開始決定がされた売主に対して、石綿を除去するための費用相当額2億3千万円余の債権額の確定を求めた。
裁判所 判示	・買主請求棄却。 ・本件売買契約当時、石綿を含有する土壌・建設発生土について、法令上の規制や廃石綿等に準じた処理をするとした実務的取扱いはなく、本件土地含有の石綿が人の健康被害を生ずる限度を超えて含まれていたとも認められないから、本件土地に瑕疵があったとはいえない。

【26】 平成24年9月25日 東京地裁 RETIO89-78 判例時報2170-40、同2190-152

概要	売買前に売主が行った土壌汚染調査では発見されなかった地下水汚染について、瑕疵担保免責特約により売主の担保責任が否定された事例
当事者・ 契約状況	売主：熱交換器等製造販売業 買主：家具製造販売業 売買物件：土地・建物（目的：工場） 売買金額：155億円余 契約特約：①売主調査にて確認された土壌汚染の土壌改良工事等を、売主は平成20年5月までに実施する。②将来土壌又は地下水に汚染が発見された場合、売主は瑕疵担保責任を負わない。③売主は本件建物の引き渡しより平成20年5月までの間、本件建物の賃借を予約する。

事案	売主と買主は、売主が平成18年10月に行った土壌汚染調査により確認された土壌汚染等の除去工事を、売主が本件建物を明け渡す平成20年5月（その後同年9月まで延長）までに完了させることを条件に、平成19年10月、本件土地建物の売買契約を締結し、平成20年3月に引渡しを行い、同日売主は買主より本件建物を賃借した。平成20年6月、売主は、売主の土壌汚染調査では発見されていなかった六価クロムについて、下水道局より検出されたと注意を受けた。売主は同年9月に売買契約約定の土壌改良工事を完了させたが、本件土地建物引渡し後に存在が確認された六価クロムについては、平成21年7月、契約特約により除去工事費の負担に応じられない旨を買主に通知した。買主は、六価クロムによる汚染を認識していなかった売主には重大な過失があるとして、除去費用等の支払いを求める訴訟を提起した。
裁判所判示	・売主が六価クロム汚染を認識していないことについて、売主に悪意と同視すべき重大な過失があったとは認められないとして、当該部分に関する買主の請求を棄却した。

【27】 平成24年9月13日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	売買時に買主が認識していなかった埋蔵物について隠れたる瑕疵と認め、損害額については全部撤去費用ではなく、実際に買主が行った範囲までとした事例
当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：食品販売業（目的：住宅建築） 売買物件：土地 売買代金：4500万円 契約特約：瑕疵担保責任に関する条項を取消し線によって削除
事案	買主は、ホテルであった旧建物を取壊し解体ガラ等が残置されている本件土地について、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、代表者の住宅建築を目的として購入したところ、説明を受けていない旧建物の1階層と思われる廊下、洗面室等の構造物と大量の解体ガラを発見した。当該撤去費用は3360万円と見積もられたが、買主は建築業者にその撤去を必要最小限度にとどめるよう要請し、619万円余にて撤去を行い目的住宅を建築した。買主は売主に対し3360万円の支払いを求めたが、売主は、埋蔵物の搬出費用は負担しない合意がされており、その趣旨で売買契約書の瑕疵担保条項は削除されていると主張した。
裁判所判示	・買主が住宅建築にあたり実際に支出した撤去費用619万円余を認容、その他請求は棄却。 ・売買契約の経緯等から、買主は本件埋蔵物の存在は認識しておらず、本件売買契約の前提とされていない本件埋蔵物について、売主の責任を免除する合意が成立したとはいえない。 ・買主は、本件埋蔵物全部の撤去費用全額が損害であると主張するが、本件撤去工事にて買主の目的が実現できたのであるから、買主の被った損害はこの範囲と考えられる。

【28】 平成24年8月9日 東京地裁 RETIO89-74 ウエストロー・ジャパン

概要	購入した土地に高濃度の砒素が、建物にアスベストが存していたとした買主の賠償請求について、8年前の売買当時、売主に砒素等の有無を調査し説明する義務はなかったとした事例
当事者・契約状況	売主：鉄鋼製造加工販売業 買主：医療法人（目的：病院等） 売買物件：土地・建物（病院等） 売買代金：15億7000万円
事案	買主は、昭和30年ころから売主より病院等として賃借していた土地建物について、平成11年4月に購入した。平成19年7月ころ、買主が本件建物を建て替えようとしたところ、土地から基準値を超える砒素が、また増築建物にアスベストがあることが判明した。買主は、売買契約に際し、売主には土壌調査・アスベスト調査を行い買主に説明するか除去する義務があったとして、除去に要した費用1億3千万円余のうち、その一部5733万円の支払いを売主に求めた。
裁判所判示	・買主請求を棄却。 ・平成11年の本件売買時において、アスベストが使用されていない建物に比して、建物所有者が莫大な解体費用を要していたとは認められない。また、本件土地に砒素を流出させたとも認められない売主において、売買時に調査を行い買主に説明する義務等は認められない。

【29】 平成24年7月6日 東京地裁 RETIO89-88 判例時報2163-61

概要	土地の借主が地中に底盤コンクリートを残置したまま返還し、その後貸主がマンションを建築した場合の貸主の損害について、実際に貸主が支払った工期延長費用のみを認めた事例
----	---

当事者・契約状況	借主：地方公共団体 貸主：広告代理業（目的：マンション建築） 賃貸物件：土地（目的：下水道敷管敷設に伴う立杭設置工用地）
事案	下水道管敷設のため本件土地を借りた借主は、地下約10mの位置に、厚さ10cm、面積約44㎡の底盤コンクリートを設置したが、土地を返還する際、底盤を撤去しなかった。その後、貸主がマンションを建築したところ、基礎工事に際して杭の1本が底盤に接触し工事が中断された。底盤に関する扱いについて、底盤の撤去と工事遅延による賠償を求める貸主と、底盤の撤去は可能だが遅延損害は払えないとする借主との交渉が決裂したことから、その1か月後、貸主は底盤を残置したまま工事を再開しマンションを完成させた。貸主は、底盤の撤去費用相当額5896万円余、及び工事業者に支払った追加変更工事費用645万円余の支払いを借主に請求した。
裁判所判示	・貸主請求のうち、底盤の撤去費用相当額の請求は棄却し、追加工事変更費用（工期延長費用）645万円余を認容。 ・底盤残置により貸主のマンション建築ができなかったとか、貸主が底盤を撤去し実際に費用を支払ったとも認められないことから、底盤撤去費用相当額の損害が現実には認められない。また、本件土地上にマンションが存在する状況下で、将来底盤の撤去費用を支出する蓋然性があるとも、土地の価値が底盤撤去費用相当下落しているとも認められない。 ・本件マンションの工期遅れは、底盤残置と相当因果関係がある損害と認められる。

【30】 平成24年5月30日 東京地裁 判例タイムズ1406-290

概要	給油所用地として購入した土地において、売買当時の環境基本法による基準値を超える汚染物質が検出されたことを理由とした買主の錯誤無効・損害賠償請求が棄却された事例
当事者・契約状況	売主：土地開発公社 買主：石油製品等販売会社等（目的：給油所建物） 売買物件：土地（工場跡地） 売買金額：3億4千万円余
事案	平成10年10月、買主は、道路買収の代替地として本件土地を購入し給油所として使用した。平成20年6月、買主が本件土地の土壤調査をしたところ、平成14年施行の土壤汚染対策法、及び売買当時の環境基本法の基準値を超えるトリクロロエチレン等が検出された。買主は売主に対し、汚染物質が存していたことについて錯誤無効、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた。
裁判所判示	・買主の請求を棄却。 ・錯誤無効について：売買契約締結時、買主において、本件土地にて検出された程度までの汚染物質が存在しないことが契約締結の動機として表示されていたとは認められない。 ・瑕疵担保責任について：売買当時の取引観念において、土地の価格決定に土壤汚染の有無や程度が一般的に考慮すべき要素として扱われていなかったこと、当該汚染が買主目的の給油所の使用に影響を及ぼすとか従業員等の健康被害の恐れがあるとまでは認められないことから、本件土地が売買契約において予定されていた品質を欠いていたとは解せない。また、土壤汚染対策法が施行されたのは売買契約締結の後であるから、同法により何らかの費用が買主に生ずるとしても、これが契約当時の瑕疵の存否の判断に影響を及ぼすものではない。

【31】 平成23年7月11日 東京地裁 判例時報2161-069 判例タイムズ1385-173

概要	環境基準を上回る土壤汚染があった場合売主が除去費用を負担する旨の特約が付された工場跡地の売買において、環境基準を超える自然由来の砒素について売主の負担義務を否定した事例
当事者・契約状況	売主：食品製造販売業 買主：不動産業（目的：複合商業施設事業） 売買物件：土地建物（食品工場） 売買金額：41億円 契約特約：土壤汚染調査の結果、環境省の環境基準等を上回る汚染があった場合、売主は土壤改良・除去の費用を支払う。
事案	平成18年4月に購入した土地建物につき、建物を取壊し土壤汚染調査を行ったところ、基準値を超える砒素（温泉水を原因として平野全体に堆積したもっぱら自然的原因によるもの）が発見されたことから、買主は、汚染土壤の除去費用2億4千万円余の支払いを売主に求めた。
裁判所判示	・買主の請求を棄却。 ・本件契約特約は、自然的原因による場合に環境基準を適用しないとしている環境基準と同じ趣旨で環境基準を引用しているものと解されるから、本件砒素の存在は、売主が汚染処理費用を負担する「環境省の環境基準を上回る土壤汚染があった場合」には含まれない。

【32】 平成23年 6 月24日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	旧建物の解体において撤去されなかった地中埋設物の存在について、売主に悪意・重過失は認められないとして、買主の撤去費用等の損害賠償請求が棄却された事例
当事者・契約状況	売主：商品先物取引業 買主：不動産業（目的：転売） 売買物件：土地・建物 売買代金：4 億 5 千万円 契約特約：売主の瑕疵担保責任負担期間は本件不動産引渡し後 6 か月とする。
事案	売主は、地下 1 階地上 3 階建の旧建物を平成 7 年 2 月に取壊し、同年 8 月に地上 2 階建の本件建物を建築した。平成18年12月、買主は本件土地建物を購入し、本件建物を翌 1 月に取り壊した。本件土地を買主が売却したところ、平成21年10月ころ、旧建物の地下 1 階部分とみられる埋設物が発見され、買主は882万円を支払い撤去した。買主は、旧建物を解体した売主は本件埋設物の存在について悪意であった等として、撤去費用等計970万円を売主に請求した。
裁判所判示	・瑕疵担保特約により、買主請求を棄却。 ・証拠等によると、売主は本件売買契約当時、地中埋蔵物の存在を知らなかったと認められる。

【33】 平成23年 5 月31日 岡山地裁 RETIO84-106 ウエストロー・ジャパン

概要	宅地分譲した売主業者との間で土地売買契約及び建物請負契約を締結した買主らの、購入より約17年後に当該土地に土壤汚染があったとした損害賠償請求が認められた事例
当事者・契約状況	売主・請負：不動産業 買主①、買主②：個人（目的：居住）物件①：土地売買・建物請負（代金計2499万円余）、物件②：土地売買・建物請負（代金計6370万円余）
事案	売主は、購入した廃棄物処理工場跡地について、昭和59年より油分の多い土壌の搬出等を行い、昭和62年から造成を行い分譲した。平成16年 7 月、水道管の取換え工事において地中より黒い汚泥が発見され、売主が土壌調査を行ったところ、基準値を超えるトリクロロエチレン等の汚染が確認されたことから、売主は汚染状況について分譲地住民に説明を行った。平成19年 8 月、各土地を平成 2 年に土地購入し、建物建築を売主に依頼して居住していた買主らは、不法行為による損害賠償（買主①：5889万円余、買主②：1 億 1 千万円余）を売主に請求した。
裁判所判示	・売主の不法行為責任を認め、土地売買代金・建物の工事代金の50%相当及び弁護士費用を認容。 ・本件土地購入当時、悪臭が残存し土地の表面には灰色がかかった土が存在していたこと等を知る売主としては、安全性、快適性に関する詳細な調査をして説明するか、調査しない場合は、認識していた各事情や、地中に存在可能性のある物質は、居住者の安全を害し得るものであること等についての説明義務があり、同義務違反は不法行為を構成するものである。

【34】 平成23年 1 月27日 東京地裁 RETIO85-84 判例時報2110-83 判例タイムズ1365-124

概要	売買土地に、区の指導要綱所定の基準を超える油分が存在したことが土地の瑕疵にあたることとされたが、買主の悪意・過失により、売主の瑕疵担保責任は否定された事例
当事者・契約状況	売主：パルプ製造業 買主：土地開発公社（目的：工場アパート建築） 売買物件：土地 売買金額：15億 9 千万円余 区土壤汚染防止指導要綱：土壌又は地下水について、油が視認されず又は油の臭気が感じられないこと
事案	平成15年 7 月に売買した本件土地について、買主が平成18年 3 月に、第三者に売却をしたところ、大量の油及び油臭が確認されたことにより損害賠償を請求されたことから、買主は売主に対してその処理費用7236万円余の損害賠償を求めた。
裁判所判示	・買主の請求を棄却。 ・本件売買契約における規定等から、本件土地に本件指導基準を上回る油分が本件売買契約締結時に存在したことは、本件土地には瑕疵があるというべきである。 ・本件取引経緯において、土地の瑕疵について買主は悪意・有過失であったと認められることから、買主の請求には理由がない。

【35】 平成23年 1 月20日 東京地裁 RETIO83-136 判例時報2111-48

概要	売買前の売主の土壌汚染調査によっては土壌汚染が発見されなかったが、売買後の買主の調査により土壌汚染が発見された事案において、買主の土壌改良費用の請求が認められた事例
----	--

当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：不動産業（目的：マンション建設） 売買物件：土地・建物（製缶工場） 売買金額：8億円余 契約特約：隠れた瑕疵は民法の規定に基づき売主の負担で対処する。
事案	売主と買主は、本件土地建物について平成18年11月に売買契約を締結し、平成19年9月に引渡しをした。平成19年8月に売主が行った土壌調査では、汚染は発見されなかったが、平成20年5月に買主が行った調査において、基準値を超える六価クロム、鉛が発見された。買主は売主に対し、土壌汚染調査費用・対策工事費用、計1576万円余を請求したが、売主は商法526条による6か月の経過により、買主は瑕疵担保請求できないなどとしてその支払いを拒んだ。
裁判所判示	・買主の請求を認容。 ・「隠れたる瑕疵は民法の規定に基づき売主が対処する」旨の特約は、商法526条の規定を排除する合意を含むと解釈される。本件汚染は、売主調査会社による調査によっても発見されなかったものであるから、隠れたる瑕疵に該当し売主は瑕疵担保責任を負う。

【36】 平成23年1月20日 東京地裁 RETIO85-82 ウエストロー・ジャパン

概要	土地に大量の埋設物があつたことについて、隣接する土地に居住する売主は認識していたと認められるとして、買主の当該埋設物の除去費用の請求が認められた事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：不動産業（目的：建物建築） 売買物件：土地・構築物（駐車場設備） 売買金額：1億円余 契約特約：売主は3か月以内に請求されたものに限り瑕疵担保責任を負う。
事案	買主は、本件土地及び駐車場設備について売買を行い、平成20年10月に売主より引渡しを受けた。同年12月、買主が賃貸用建物の建築を目的とする第三者に本件土地等を売却したところ、本件土地の地表より約4mの深さまで、コンクリートガラやゴミが見つかったことから、買主はそれらの撤去を行い、その工事に要した費用3046万円余を売主に請求した。売主は瑕疵担保責任負担期間を経過しているとして、その支払いを拒絶した。
裁判所判示	・買主請求を認容。 ・売主が土地を賃貸していた第三者によって埋められたと推認される本件埋蔵物は、広範囲に、かつ、かなりの深さにわたって大量に埋められていることから、隣接する土地に居住していた売主は同工事を認識していたと認められる。本件埋蔵物の存在を買主に告知すべき注意義務に違反して告知をせず、本件土地を売却した売主の行為は不法行為を構成する。

【37】 平成22年11月25日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	地中に大量の埋設物があること、隣地建物の敷地の一部として建築確認申請がされていること等を理由とする買主の損害賠償請求が認められた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：個人（目的：住宅建築） 売買物件：土地 売買金額：4380万円
事案	買主は、媒介業者を介して売主より本件土地を購入し、平成20年7月に引渡しを受けた。しかし、買主が住宅の建築を発注したところ、①本件土地の地中にガラなどの埋設物があること、②隣地マンションが建築された際、本件土地も建物の敷地の一部として建築確認申請がされていたこと、③接面道路について主要生活道路の指定がされておりセットバックを要する可能性があること、が判明した。平成20年12月、買主は売主宛に損害賠償を請求する郵便を送付したが、その後本件土地での自宅建築をあきらめ、上記事情を説明した上で第三者に3100万円で売却し、売主および媒介業者に対して2317万円余の支払いを求める訴えを提起した。売主は、上記①～③は売買当時知らなかったが、これらは瑕疵に該当しないと主張した。媒介業者は500万円を支払うことで買主と和解、買主は売主に対する請求を2040万円余に減縮した。
裁判所判示	・買主請求につき1987万円余を認容。 ・上記①、②については隠れた瑕疵にあたり、上記③を認識していた売主は信義則上説明義務があつたといえる。

【38】 平成22年8月30日 東京地裁 RETIO82-166 ウエストロー・ジャパン

概要	地中に放置された基礎杭は買主に説明済みであり、埋戻し部分の支持力にも問題がないとして、売主の瑕疵担保責任及び代理業者の説明義務違反を主張する買主の賠償請求を棄却した事例
----	--

当事者・契約状況	売主：製造販売業 買主：不動産業（目的：住宅建築） 売買物件：土地（工場跡地） 売買金額：7億6000万円
事案	買主は、売主の代理業者より重要事項説明書にて「本物件は現況引渡しとする、地盤調査・改良工事・地中障害物の撤去等は買主の負担となる、基礎杭が残置されている（種類・本数等は別紙『全体杭配置図』を参照）」とした説明を受け、平成18年9月に売買契約を締結した。同年12月に本件土地の引渡しを受けた買主は、「①基礎杭は深い所で折ってあると説明を受けたが、地表30cm程度のところまでで放置されている。②地下ピット撤去後十分な転圧を行っていないため、地下8mまでN値が10に満たない軟弱になった。③解体後の鉄筋やコンクリートのガラ等が埋められていた。」として、売主及び売主代理業者に対して1億円余の賠償請求をした。売主は③の瑕疵は認めて撤去工事を行ったが、その他については瑕疵を否定した。
裁判所判示	・売主に対する請求のうち、上記①、②の買主請求を棄却、売主が瑕疵を認めた③については179万円余を認容、代理業者に対する請求は棄却。 ・上記①については、隠れたる瑕疵に当たらない、上記②については、本件契約が一定以上のN値を当然に予定していたは認めらず、また、地表面下10mまでの地盤にN値が10以下の層があるものの、同部分の支持力には問題がないというべきである。

【39】 平成22年7月23日 さいたま地裁 裁判所ウェブサイト

概要	購入した分譲宅地に大量の産業廃棄物が埋設されていたとした、買主の錯誤無効・契約解除の主張は棄却され、売主に対する損害賠償の請求は一部認められた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業 各買主：個人（目的：住宅建築） 売買物件：土地（6区画） 売買金額：各1200万円～1290万円
事案	売主は、本件各土地の造成工事中にコンクリートガラやビニール片等の産業廃棄物が発見されたことから、深さ1m前後を掘削して搬出処分した。売主よりコンクリートガラはとった旨の説明を受け、各土地を購入して住宅の建築を売主に依頼した買主らは、地中1～3mの間にプラスチックなどの産業廃棄物が埋設されていることを知り、売主に対して、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、契約解除等を、予備的に瑕疵担保責任、説明義務違反に基づく損害賠償として売買代金相当額の金員及び慰謝料の支払を求めた。
裁判所判示	・買主らの主位的請求である売買契約の無効、解除等の主張は棄却、予備的請求である売主の瑕疵担保責任については各土地価格の50%相当の損害賠償を認容。 ・本件産業廃棄物は瑕疵と認められるが、買主らの契約目的が達せられないものではなく、心理的な嫌悪感に留まるもので、将来の増改築の際に地盤改良工事・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から、買主らは契約を解除することはできない。

【40】 平成22年6月29日 東京地裁 RETIO81-78 ウェストロー・ジャパン

概要	売主の瑕疵担保責任を引渡日から3か月間とする特約が、消費者契約法10条により無効であるとされた事例
当事者・契約状況	売主：貴金属等卸売業 買主：個人（目的：住宅建築） 売買物件：土地 売買金額：2750万円 契約特約：瑕疵担保責任の行使期間を土地の引渡日から3か月以内とする。
事案	買主は、売買により平成20年3月に引渡しを受けた本件土地について、同年6月頃近隣住民より皮革が燃やされていたことを聞き、土壌調査等を行ったところ、同年7月の土壌調査では環境基準を超える鉛が検出され、同年8月には、皮革等の燃え殻が多数埋設されていたことを知った。買主は、目的とする住宅建築ができないとして、売主に対し主位的に契約解除を、予備的に土壌改良費用の一部として2750万円の支払いを請求した。売主は、本件土地の引渡しより3か月を経過していることから特約により瑕疵担保責任は負わないと主張した。

裁判所 判示	・買主の主位的請求である売買契約の無効は棄却、予備的請求については200万円を認容。 ・買主は、契約時に売主より、本件土地は居住のみに使用しており問題ないと回答を受けていたこと、その後7月に土壌調査を行い、8月に皮革等の燃え殻の埋設が判明し、10月に契約解除の意思表示をしたことから、買主は適宜本件土地の調査等を尽くしたというべきであり、これらの事情に照らせば、本件特約は信義則に反して消費者である買主の利益を一方的に害するもので、消費者契約法10条により無効である。 ・基準値を超える鉛や皮革等の埋設は本件土地の瑕疵と言えるが、本件土地上に住宅が建築できない程度のものということではできないから、契約解除の主張は認められない。瑕疵担保責任による損害賠償として、鉛や汚染や皮革等の除去費用として200万円が相当と認められる。
-----------	--

【41】 平成22年4月8日 東京地裁 RETIO83-138 ウエストロー・ジャパン

概要	隣地境界線に沿った地中内に存するコンクリート製の埋蔵物等について、居住用建物の敷地として一般的な利用が大きく妨げられるものではなく瑕疵に該当しないとされた事例
当事者・ 契約状況	売主：不動産業 各買主：個人（目的：居住） 売買物件：建売住宅4軒（土地各105～116㎡）
事案	建売住宅を購入した買主らは、購入した各土地について、隣地との境界線に沿ってコンクリート製の構造物（土地Aでは、地下約40～65cmに幅約25cm、地下約65～90cmに約幅55cmの構造物があり、その下に捨てコンクリート及び碎石層があった）が埋設されていることは、瑕疵にあたるとして、各区画について約270万円前後の損害賠償を売主に請求した。
裁判所 判示	・買主らの請求を棄却 ・本件構造物の埋設は、境界沿いのわずかな幅の部分にすぎないことから、居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられることはないこと、転売の際の当該構造物の告知により資産価値が下落するとの主張については、新築建物を目的とする本件各契約においては直ちに現実化することのない不確定なもので、これらの際に本件構造物が支障となり得ることを過大視するのは相当でない。したがって、本件構造物の埋設は瑕疵には当たらない。

【42】 平成22年3月26日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	地中から発見された油分等について、土地の瑕疵にあたるが、買主は瑕疵を知っていたか、取引上相当な注意を払えば発見できたとして買主の瑕疵担保請求を棄却した事例
当事者・ 契約状況	売主：個人 買主：不動産業（目的：マンション業者へ転売） 売買物件：土地（給油所建物あり） 売買金額：6億1000万円余 契約特約：本件土地内に万一、有害物質、土壌汚染（油分を含む）が発見された場合は、売主の責任と負担によりすみやかに改良処理するものとする。
事案	平成17年12月、本件土地と地上建物を買受けた買主は、マンション業者に本件土地を売却する売買契約を締結し、地上建物の解体工事と土壌入替工事を行い平成18年4月に引き渡した。しかし、本件土地に油分等が発見されたことから、平成19年3月、買主はマンション業者に土壌汚染除去費用3210万円を支払う合意を行い、売主に対して同額の支払を請求した。
裁判所 判示	・買主請求を棄却。 ・本件土地から、産業廃棄物として処理しなければならない程度の濃度の油分があったことは、土地の瑕疵と認められる。 ・本件土地建物が給油所として使用されていたこと、契約前において買主は、本件土地に産業廃棄物として処理しなければならない程度の濃度・量の油分を含む部分があることを知っていたか、取引上相当な注意を払えば瑕疵を発見することができたことから、買主は当該瑕疵について悪意であったと言え、瑕疵担保責任を理由とする買主の請求には理由がない。

【43】 平成22年1月22日 仙台高裁 RETIO81-80

概要	買主がマンション分譲を目的とする売買において、土壌汚染対策法上の基準値を超える自然由来の砒素が存することは瑕疵であるとして、売主の瑕疵担保責任を認めた事例
当事者・ 契約状況	売主：地方公共団体 買主：不動産業（目的：マンション分譲） 売買物件：土地 売買金額：9億2千万円余

事案	平成18年10月に契約、同年12月引渡しを受けた本件土地について、買主がマンション建築に際する土壌の搬出処分のため土壌環境調査を実施したところ、基準値を超える自然由来の砒素が存することが判明した。買主は当該土壌の搬出費用等の費用5740万円の支払いを売主に求めた。
裁判所 判示	・買主請求につき、土壌搬出費用5050万円余を認容。 ・本件土地に中高層建物を建築するにあたり、汚染の生じていない土地に比して過分の費用を要する等の事情により、経済的効用及び交換価値が低下したと言える場合は、その汚染は、本件土地が通常有すべき品質、性能を欠くものとして、瑕疵担保責任を生じさせ得る。

【44】 平成21年7月14日 福岡地裁小倉支部 判例タイムズ1322-188

概要	売買された土地に岩塊等の地中埋設物があり、中高層建物の建築に当たって工法変更が必要になった場合について、瑕疵担保責任が認められた事例
当事者・ 契約状況	売主：地方公共団体 買主：不動産業（目的：マンション建築） 売買物件：土地 売買代金：1億3千万円余
事案	入札により購入し平成17年1月に引渡しを受けた本件土地において、買主が目的の12階建マンションを建築しようとしたところ、地中から、岩塊、コンクリート埋設物等が発見されたことから、買主は予定していた基礎工事の工法を変更し、2310万円余の追加工事費を支払って建物を完成させた。買主は基礎工事について特別な費用を要することになった本件埋蔵物は隠れた瑕疵にあたるとして、追加工事費、工事遅延による損害等、計4290万円余を売主に求めた。
裁判所 判示	・本件地中埋蔵物は瑕疵にあたるとして、買主の請求のうち、2510万円（追加工事費用及び弁護士費用）を認容。 ・瑕疵の有無は、売買契約において目的物の用途がどのようなものと想定されているかという点と、売買代金額その他の売買契約の内容に目的物の性状・品質がどのように反映されているかという点とに照らして判断されるべきものであるところ、中高層建物の建築用地の売買において、通常一般人が合理的に選択する工法によっては中高層建物を建築できない程の異物が地中に存在する場合には、価格を含めた売買契約の内容がそのような事態を反映したものとなっていないときは、土地の瑕疵が存するというべきである。

【45】 平成21年6月10日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	買主がマンション分譲を目的とする売買において、土壌汚染対策法上の基準値を超える自然由来の砒素等の除去費用を求めた買主の賠償請求を認めた事例
当事者・ 契約状況	売主：法人 買主：不動産業（目的：マンション分譲） 売買物件：土地建物 売買金額：7億1千万円 契約特約：売主は、本物件に隠れた瑕疵（土壌汚染対策法に定める基準値を超える土壌汚染を含む）がある場合、本物件引渡し日から2年間民法第570条の責めを負う。
事案	平成19年7月に契約、同年9月に引渡しを受けた本件不動産について、買主が建物を取壊し土壌汚染調査を行ったところ、基準値を超える自然由来の砒素、人的由来（盛土等）による鉛が発見された。買主は汚染土壌の除去費用4768万円の支払いを売主に求めた。
裁判所 判示	・買主の請求を全部認容。 ・本件規定は、土壌汚染が自然的原因による場合を除外していない。土壌汚染対策法は、自然的原因による汚染は所有者等に負担をさせないとしているが、私人間の土地売買契約において物的性状瑕疵の担保責任を定める本件規定を法及び規則と同様に解釈すべき根拠はない。

【46】 平成21年4月14日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	1年に限り売主は瑕疵担保責任を負うとした特約は、売買の目的物の検査通知に関する商法526条を適用しない旨の合意であったとされた事例
当事者・ 契約状況	売主：不動産業 買主：不動産業（目的：マンション建築） 売買物件：土地 売買代金：2億2千万円余 契約特約：引渡し日から1年間に限り、売主は瑕疵担保責任を負う。
事案	平成18年5月に売買により本件土地の引渡しを受けた買主は、平成19年4月の土壌調査により、基準値を超えるふっ素やがれき類の埋設が存することを知り、売主に対し除去費用等2088万円余を請求した。売主は、商法526条により買主は瑕疵担保責任を追及できないと主張した。

裁判所 判示	・買主請求のうち、1815万円余（土壌調査費用の半額、汚染土壌の除去費用等）を認容。引渡日から1年を過ぎて請求しがれき類の除去費用は、契約特約により棄却。 ・本件売買契約書によれば、隠れた瑕疵があった場合、本件土地の引渡日から1年以内に請求すれば売主が瑕疵担保責任を負う合意をしており、売主と買主は、売買の目的物の検査通知に関する商法526条を適用しないことを合意していたというべきである。
-----------	--

【47】 平成21年4月13日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	売買土地に地中障害物が存していたことを理由として無催告解除を通知した買主に対する、売主の契約不履行を理由とする契約解除及び違約金請求が認められた事例
当事者・ 契約状況	売主：不動産業 買主：不動産業（目的：宅地利用又は転売） 売買物件：土地・（既存建物は売主にて除去後引渡し） 売買代金：2億円余 契約特約：売主は瑕疵担保責任を負わない
事案	平成19年10月に売買契約を締結し、売主が建物の取り壊しを行ったところ、平成20年4月、本件土地の角付近に、直径約70cmの内部は土砂で埋まった井戸様のものなどの存在が確認された。買主は、売主が井戸様のものを除外することは不可能であり、また説明義務を怠り隠蔽を図る等の著しい不信行為があったとして、売主に対し売買契約を無催告解除する通知をした。本件売買契約の引渡期日の2日後、売主は本件売買契約を無催告解除する旨の通知を買主に行い、違約金の支払いを求める本件訴訟を提起した。一方、買主も約定違約金を求め反訴した。
裁判所 判示	・売主の違約解除を認め違約金請求を認容。買主の反訴請求は棄却。 ・契約後、引渡前に明らかとなった瑕疵は、「隠れた瑕疵」ではなく「明らかな瑕疵」であるから民法570条の瑕疵担保責任の規定は適用されず、債務不履行解除などによって対処されるものである。本件井戸様のものは、本件土地の隅に隣地にまたがる状態で存在するが、地表に露出した部分の面積は1㎡にも満たず、本件土地の利用価値等を大きく損なわせるとは考えにくいことから、売主が本件土地を本件井戸様のものが存在する現状のまま引き渡したことが債務不履行となり売買契約の解除事由になるとの買主の主張は認められない。

【48】 平成21年3月19日 東京地裁 RETIO79-92 ウエストロー・ジャパン

概要	売買土地が、高濃度の油分で汚染されていたことが土地の瑕疵にあたるとされた事例
当事者・ 契約状況	売主：ホテル業 買主：不動産業（目的：マンション分譲業者へ転売） 売買物件：土地建物（ホテル） 売買金額：1億9千万円余 契約特約：売主は、土壤汚染・地中埋設物（本件建物に係る基礎杭を除く）を含む隠れた瑕疵につき引渡完了日から1年以内限り責任を負う。
事案	買主が、売買により平成17年10月に引渡しを受けた本件土地建物を、転売先に引き渡したところ、同年12月、転売先の本件建物の基礎等の解体工事において、高濃度の油分や説明のなかった埋蔵物（オイルタンク）が発見された。買主は、転売先が行った土壌の入替え及び埋設物除去工事費用の1837万円余を転売先に支払い、同金額について売主に請求した。
裁判所 判示	・買主の請求を認容。 ・処分業者から普通の土としての処理を拒絶された高濃度の油分を含有する本件汚染土壌は、通常の土壌の有すべき品質・性能を有しないものであるから、本件土地の瑕疵に当たる。

【49】 平成21年3月6日 東京地裁 RETIO77-130 ウエストロー・ジャパン

概要	商法526条は不動産取引にも適用される、宅建業法40条は瑕疵担保特約を付さない場合には適用がないとされた事例
当事者・ 契約状況	売主：不動産業 買主：不動産業 売買物件：土地建物 売買金額：5840万円
事案	買主は、平成19年3月に引き渡しを受けた本件土地建物について、同年11月に土壤汚染調査を実施したところ、基準値を超える鉛汚染が発見された。平成20年4月、買主は本件汚染の除去費用1080万円の支払を求める本件訴訟を提起した。売主は、商法526条規定の引渡後6か月以内に買主が瑕疵の通知をしていないことから支払義務はないと主張した。

裁判所 判示	・買主の請求を棄却。 ・商法526条は、土地等不動産の取引にも当てはまるものである。 ・宅建業法40条は、瑕疵担保責任の特約の制限をした場合の規定であり、特に瑕疵担保責任を制限する定めがない場合には適用がないものである。 ・本件土地が土壤汚染を疑わせる用途に供された事情もないことから、宅建業者である売主が本件土地の土壤汚染調査をしなかったことに重過失があったとはいえない。
-----------	--

【50】 平成21年2月6日 東京地裁 RETIO76-68 判例タイムズ1312-274

概要	宅地として売買された土地の地中に井戸が存在したことが隠れた瑕疵に当たるとし、瑕疵は正のため通常予定される工事費用をもって損害賠償額と評価した事例
当事者・ 契約状況	売主：個人 買主：不動産業（目的：転売） 売買物件：土地（約42㎡） 売買代金：3150万円
事案	買主は、売主より買い受けた本件土地を代金3700万円で転売したところ、地表から1.5mの深さの位置に井戸蓋があり、その下に直径1.35m、深さ約6.6mの井戸孔が存在することが判明した。580万円を支払うことにより転売先と和解した買主は、売主に対し瑕疵担保責任に基づき542万円余の損害賠償を求めた。
裁判所 判示	・買主の請求について、97万円余を認容。 ・本件土地の買主が本件土地を宅地として利用するためには、本件井戸を撤去し地盤改良工事等を行う必要があるものと認められるから、本件井戸の存在は本件土地の瑕疵といえる。 ・買主の経済的損害は、通常予定される工事費用をもって評価されるもので、その額は97万円余と認めるのが相当である。

【51】 平成20年11月19日 東京地裁 RETIO85-66、同80 判例タイムズ1296-217

概要	浄化工事を行って引渡しをした土地に、環境基準を上回る砒素が残留していたことについて、売主に土地の汚染浄化義務違反による債務不履行責任を認めた事例
当事者・ 契約状況	売主：薬品製造販売業 買主：不動産業（目的：戸建住宅分譲） 売買物件：土地・借地権 売買代金：5億1千万円余 契約特約：①売主は本件土地引渡し後6か月に限り瑕疵担保責任を負う。②売主は本件土地のうち地表より1mまでの範囲に限り瑕疵担保責任を負う。
事案	売主は、本件土地において検出された砒素につき、地表より1mの範囲において浄化工事を行い、平成16年8月、買主と売買契約を締結して本件土地を引き渡した。買主は、平成16年9月に、本件土地を共同住宅建築を目的とする不動産業者に転売したが、平成17年7月、転売先より本件土地に砒素が検出されたとして瑕疵担保請求がされた。買主は、売主及び土壤汚染調査会社等に対して、本件土地の土壤浄化処理費用等3億円余を求める本件訴訟を提起した。売主らは、買主の請求は瑕疵担保請求期間を経過している等としてこれを拒んだ。
裁判所 判示	・買主請求のうち、売主に対する地表から地下1mまでの土壤汚染浄化費用7140万円を認容。土壤汚染調査会社等に対する請求は棄却。 ・瑕疵担保請求期間制限条項は有効であり、当該期間の経過により売主は瑕疵担保責任を負わないが、地表から1mまでの部分に環境基準値を超える砒素が残留した状態で本件土地を買主に引き渡したことに付き、売主には、本件売買契約に付随する義務である土壤中の砒素を環境基準値を下回るように浄化して引き渡す義務違反があり、債務不履行責任を負う。

【52】 平成20年10月15日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	・マンション建築用地として購入した土地の地中に、産業廃棄物として処分を要する大量のタイル・レンガ・コンクリート片等の地中埋蔵物の存在は瑕疵に当たるとした事例 ・媒介業者において、売主に対し、地中埋蔵物の調査、売買契約に瑕疵担保責任の特約を設ける等のアドバイスをする義務まではないとされた事例
当事者・ 契約状況	売主：建築材料販売業 買主：不動産業（目的：マンション建築） 売買物件：土地 売買代金：3億8千万円余

事案	本件土地を平成18年1月に購入した買主は、同年4月にマンションの建築に着手したところ、本件土地の地中に相当量のタイル・レンガ・コンクリート、タイヤ等の地中埋蔵物が存在していたことから、1548万円余をかけてこれを撤去し売主に請求した。売主は、「媒介業者に対して、レンガを砕いてアンツーカー等を製造する工場の跡地である本件土地の地中には、多少のレンガ片が存在することを伝えており、買主はその事情を知っていた。売主が損害賠償を負う結果になれば、媒介業者は、売主に対する地中障害物の調査を行うようアドバイスすべき義務、売買契約において瑕疵担保責任を負わない約定も可能である旨を説明すべき義務に違反していることから、媒介業者は買主に対し売主と同額の損害賠償を負う。」と主張した。
裁判所判示	・買主の売主に対する1548万円余の請求を認容。媒介業者の債務不存在の主張を認容。 ・本件地中障害物の内容は、無数のタイル片など、合計約720㎡に達する大量のものであったことなどから、本件土地の瑕疵に当たるということについて疑いを容れる余地がない。また、買主が本件地中障害物の存在を知らなかったことについてもこれを認めることができる。 ・媒介業者は、売主に対して、少なくとも地歴調査は行うべきである旨説得していたこと、特段の事情のない限り売主が瑕疵担保責任を負わない旨の特約が締結されることはないのが通常であることから、売主が主張する媒介業者の説明義務違反は認められない。

【53】 平成20年10月2日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	防空壕跡が土地の瑕疵にあたることとされた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業 買主：不動産業（目的：マンション建築） 売買物件：土地 売買代金：1980万円
事案	本件土地を購入した買主は、近隣住民からの指摘を受けて掘削調査を行ったところ、本件土地の北西部分の傾斜地に高さ約1m、幅約2m、奥行き約6mの防空壕の跡があることが判明した。買主は建物建築のため、防空壕埋立工事、設計変更、崖土留め工事、擁壁工事、芝張り工事などを行ったとして計285万円余を売主に求めた。売主は、隠れたる瑕疵にあたるとしても、修補にかかわる損害は、防空壕の埋め戻しの工事費用に限られると主張した。
裁判所判示	・買主請求について203万円余を認容。 ・本件防空壕の存在により、本件土地上の建物建築について一定の行政指導がされたことなどから、本件防空壕は隠れたる瑕疵と認められ、本件防空壕の存在が判明したことにより必要となった費用（埋戻し費用・設計変更料等）をもって修補にかかわる損害と認められる。

【54】 平成20年9月24日 東京地裁 RETIO76-72 ウエストロー・ジャパン

概要	地中障害物等が判明した場合の売主負担費用の上限が定められていた売買契約において、除去費用が売買代金以上かかり契約目的が達成できないとした買主の契約解除を認めた事例
当事者・契約状況	前所有者：ロックウール製造加工業 売主：不動産業 買主：不動産業（目的：マンション建築） ①前所有者－売主間売買 売買物件：土地・建物 売買代金：4億万円余 契約特約：旧売主は隠れたる瑕疵について土地引渡しから5か月間に限り担保責任を負う ②売主－買主間売買 売買物件：土地 売買代金：4億6千万円 契約特約：買主の共同住宅の建設工事を阻害する地中障害物及び土壌汚染等が判明した場合、売主は1000万円を限度としてその除去費用を買主に支払う。本件売買に商法526条は適用しない。
事案	平成17年2月、前所有者は、売主に本件土地及び地上建物3棟を売却し、平成18年7月、売主は本件土地を買主に転売した。買主が本件土地を調査したところ、約2mの深さまでガラ等の廃棄物が存しており、また、基準値を超える鉛・カドミウムが検出され、掘削除去による処理費用は8億6千万円余と見積もられたことから、契約目的を達成できないとして売主に契約の解除を通知した。しかし、売主は契約特約により買主の契約解除は認められないとしたことから、買主は、売主に対して本件売買の解除及び売買代金の返還等を求め、前所有者に対しても、売主に代位して売買契約を解除したとして、同売買金額等の支払いを求める訴訟を提起した。

裁判所 判示	・買主の売主に対する契約解除及び売買代金返還請求は認容。前所有者に対する請求は棄却。 ・廃棄物や土壌汚染の処理に要する費用の高額化については、本件売買の目的物である本件土地の実質的価値とその対価である売買代金との等価性を著しく損なうものであり、地中の廃棄物等の適正な処理に過大な処理費用を要することからすれば、瑕疵の存在により、分譲マンション建設という買主の本件売買の目的を達することができないものと認められる。 ・地中障害物等の除去費用の売主負担の上限を1000万円と定める本件約定は、隠れた瑕疵が契約目的を達することができないほどの重大でないときにおける売主の損害賠償責任の上限を画したものととどまり、瑕疵が重大で契約目的が達することができないときにおける買主の契約解除権を否定する趣旨のものとまでは解せない。 ・前所有者に本件隠れた瑕疵の告知義務違反は認められないこと等から、買主の前所有者・売主間の売買に基づく買主の法定解除権・約定解除権の代位行使の主張は採用できない。
-----------	--

【55】 平成20年7月8日 東京地裁 RETIO74-130 判例時報2025-54 判例タイムズ1292-192

概要	買主が土壌調査を行い基準を超える汚染がないことを確認して工場跡地を購入したが、売買から4年後に汚染が判明した場合において、売主の除去費用等の瑕疵担保責任を認めた事例
当事者・ 契約状況	売主：紙類等製造販売業 買主：電気機械器具製造業（目的：工場） 売買物件：土地（工場跡地） 売買代金：10億8千万円余 契約特約：売主の瑕疵担保責任は引渡しから5年とする。
事案	平成12年7月、買主は売主に使用薬品等を問合せて土壌調査を行い、環境基準を超える汚染がないことを確認して本件土地を購入した。平成16年に、買主が建物を建設しようとしたところ、基準値を超える汚染物質や産業廃棄物が地中より発見された。また平成17年12月にも、新たに産業廃棄物の埋設が発見されたことから、買主はこれらの除去費用等6億3970万円を売主に請求した。売主は、埋設物は買主の建物建築の基礎工事に支障がないことから瑕疵にあたらない、瑕疵担保責任につき消滅時効を援用するなど主張した。
裁判所 判示	・買主請求のうち、買主が支払った調査・対策費用5億6970万円、弁護士費用2000万円、計5億8970万円を認容し、建物建築計画遅延による損害、買主の社会的信用の失墜による損害の請求は棄却。 ・平成16年、17年に発見された土壌汚染・産業廃棄物はいずれも本件土地の瑕疵（客観的瑕疵）にあたる。また、平成18年3月に売主は買主に対して、瑕疵担保責任が認められる場合はその範囲で費用を負担する旨の意思表示をしていることから消滅時効の成立は認められない。

【56】 平成20年5月29日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	買主の隠れた瑕疵の主張について、高さ1.6mの重層構造であった超低温冷蔵庫の基礎部分は経緯等により発見できたとして否定され、予測が困難であった地下室は認められた事例
当事者・ 契約状況	売主：水産加工販売会社 買主：不動産業（目的：建物取壊後、住宅宅地分譲） 売買物件：土地・建物 契約特約：①売主の瑕疵担保責任期間は本件土地の引渡しから5か月とする、②売主は、本件建物に付帯する設備（汚水処理室・倉庫、貯水タンク、防火水槽等）及び本件土地上に存在する一切の付属物を現状有姿のまま買主に引き渡し、これらの本件建物に付帯する設備及び本件土地上に存在する一切の付属物について売主は一切の瑕疵担保責任を負わない
事案	平成18年10月、買主は売主より本件土地を購入し、建物の取壊し等をしたところ、同年12月、本件建物の基礎の一部が、コンクリート及びウレタン発泡からなる高さ1.6mの重層構造になっていたことが判明し、また翌月には、独立して存在し外見からはその存在が予測できなかった床面積約70㎡の地下室を発見した。買主は売主に対し、これら埋蔵物の撤去費用等930万円を求めたが、買主は瑕疵に当たらないとして支払いを拒んだ。
裁判所 判示	・買主請求のうち、地下室の撤去費用相当である500万円を認容し、他の請求を棄却。 ・重層構造になっている基礎について：本件建物の内覧において、買主は売主に建物の1階用途について尋ね、売主は超低温の冷蔵庫だったと思うと答えており、冷凍冷蔵庫の基礎が相当重厚な構造になっていることの予測はさほど困難ではないと考えられるところ、買主が通常の注意を用いても発見できないものであったとは認め難い。 ・地下室について：買主はその存在を知り得たとは認め難く、隠れたる瑕疵に当たる。