

最近の裁判例から (3) – 瑕疵担保免責特約 –

特約による担保責任期間経過後の請求であるとして、買主の地中瑕疵に関する契約解除等の請求が棄却された事例

(東京地判 令和元・9・17 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

RC造3階建の建物の建築を目的として土地を購入した買主が、土地の地中から不法投棄された大量の廃棄物が発見され、目的とした建物の建築ができなかったとして、売主に対し、瑕疵担保責任に基づく売買契約の解除及び損害賠償を請求した事案において、買主の請求は特約により期間を経過しているとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和元年9月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年6月、買主X（原告：個人・夫婦共有、妻は一級建築士）は、売主Y（被告：個人）との間で、以下の条件で土地（本件土地）の売買契約（本契約）を締結した。

（本契約）

- ・ 売買代金：6,830万円
- ・ 手付金：683万円
- ・ 残代金：6,147万円
- ・ 引渡日：平成28年2月末日
- ・ 本件特約：売主は、買主に対し、本件土地の隠れたる瑕疵について、引渡完了日から3カ月以内に請求を受けたものにかぎり、責任を負う。

なお、本件土地は、元々、売主Yが所有する一筆の土地を分筆した土地であり、本件土地の東側に訴外Aが所有する土地（A所有地）が隣接して存在し、更にA所有地の東側にY所有地が隣接して存在する。

Xは、平成28年2月末日、Yに対し、売買代金の残額を支払い、同日、Yから本件土地

の引渡しを受けた。その際、Xは、Yが行った地盤調査報告書（本件調査報告書）の交付を受けた。本件調査報告書には、地中埋設物について「無」、地中の瓦礫の有無については「多い」と記載されていた。

平成28年4月、Yは、媒介業者Bより、A所有地の地中からガラが発見された旨の連絡を受け、Yに対し、その旨を報告した。Bは、Xに対しても、その旨を報告し、本件土地の地中からガラが発見された場合には対応するので連絡するように伝えた。

平成28年7月、Xから依頼を受けた建築会社Cが、本件土地を掘削したところ、本件土地の地中から埋設物（本件埋設物）が発見されたため、X、Y及びBは、その現状を確認した。その際、Xは、Yに対し、Yの費用負担で本件埋設物を撤去するよう強く求めたが、Yは、明確な回答をしなかった。Yは、弁護士に相談し、①瑕疵担保責任は、特約事項に定められた期間の3カ月を経過しており、Yが責任を負うことはない、②債務不履行責任は、Yが故意にガラを埋めたという事実でもない限り、Yが責任を負うことはないなどのアドバイスを受け、Bにその内容を伝えた。

これに対し、Xは、Bを通じて、Yの全額費用負担の下での撤去工事を求めたが、Yは、応じられないとして拒否し、その後、繰り返し請求を続けたが協議はまとまらなかった。

そこで、Yは、弁護士に依頼し、平成28年9月に弁護士がXと面談し、今後の近隣関係

を良好に保つとの観点から、合理的範囲の工事費の負担であれば、協議に応じ、検討する用意があることを伝えた。しかし、平成28年11月、Xは、Yに法的責任があるため、本件埋設物の撤去工事に要する費用の全額負担を求める旨を伝えた。その後、Xは、Yに対し、売買契約の目的が達成できない、本件特約は、売主が瑕疵を発見した場合には適用されない、売主の本件特約の援用は信義則に反する等と主張し、瑕疵担保責任に基づく本件売買契約の解除及び損害賠償として7818万円余の支払いを求めて本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を棄却した。

(1) 本件特約により売主が瑕疵担保責任を免れることができるか

本件特約の規定は、当該「隠れた瑕疵」について、XからYに対し、本件土地の引渡完了日から3カ月以内に請求があった場合に限りられるものと解される。Xが、Yに対して本件土地の地中から本件埋設物が見つかったことを伝え、これを撤去することを請求したのは、平成28年7月であり、本件土地の引渡日から3カ月が経過した後のことであるから、仮に、本件土地の地中に本件埋設物が存在したことが「隠れた瑕疵」に当たるとしても、Yは、本件特約により瑕疵担保責任を負わない。

また、買主は、本件特約は、売主が瑕疵を発見した場合には適用されないと主張するが、本件特約は、買主と売主のいずれが「瑕疵」を発見したかを問わず、適用されるものと解すべきである。

(2) 売主の本件特約の援用は信義則に反するか

Yは、Xと、今後も近隣住民同士としての関係が続くことから、穏便な解決を目指して

一定程度の費用負担はやむを得ないと考え、Xとの交渉を続けていたといえる。

そしてその間、Yが、Xに対し、本件特約を援用しない旨や撤去費用全額を負担する旨を明言したことはない。

これらの経緯から、Yの本件特約の援用が信義則に反するであるとか、権利の濫用に当たるとは認められない。

(3) 結論

以上によれば、Xらの請求はいずれも理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本判決は、一般的な瑕疵担保責任の特約において、買主が、定められた期間内に請求を行わず、期間後に発見された地中埋設物について、売主が発見した瑕疵であり、特約が及ばないと主張したが、裁判所から、期間経過後の請求であること、特約は、買主、売主いずれが発見したものか問わないと判断され、その請求が棄却されたものである。

瑕疵担保責任の特約では、売主が瑕疵の存在を知っていたかどうかについて争われることは多いが、本事案の原告の「特約は売主が瑕疵を発見した場合には適用されない」という主張は、理由がないとして否定されている。

本件同様、買主の請求が棄却された事例として（東京地判 平25・5・28 RETIO93-144）、（東京地判 平25・1・21 ウエストロー・ジャパン）がある。

また、売主の瑕疵担保責任を引渡日から3カ月間とする特約が、消費者契約法10条により無効であるとされた事例（東京地判 平22・6・29 ウエストロー・ジャパン）もあるので参考にされたい。

（調査研究部調査役）