

最近の裁判例から (5)－地中埋設物－

売買契約後に判明した地中埋設物等について、買主の倉庫建築に支障となった除去費用を除き売主の瑕疵担保責任が否定された事例

(東京高判 令2・9・24 判例集未登載) 和田 秀之

買主が、購入土地に売買締結時に認識していない地中埋設物や土壤汚染があったとして、瑕疵担保責任又は債務不履行に基づく損害賠償を売主に請求した事案において、当事者双方は、これまでの利用状況等からその可能性を認識・想定して取引をしたと考えられるとし、買主の倉庫建築に支障となった地中埋設物の除去費用については瑕疵担保責任を認め、他については棄却した事例。(東京高裁 令和2年9月24日判決 判例集未登載)

1. 事案の概要

買主X（原告・食品問屋業）は、Xの倉庫に隣接する本件土地について、売主Y（被告・宅建業者）より購入打診を受け、平成25年7月、売買代金2億5320万円、本件売買契約を締結し、翌8月、残代金を支払い本件土地の引渡しを受けた。

＜本件売買契約の概要等＞

- ・売主の瑕疵担保責任負担期間：本件土地引渡より2年間。
- ・特約条項：本件土地において、旧鉄塔基礎が存していた場合は引渡し時まで売主が撤去するが、旧建物（寮など）の基礎等が存していた場合に売主は撤去を行わない。
- ・本件土地は賃貸をしていた経緯があり、契約終了後に賃借人が調査会社に依頼した土壤汚染調査報告書では、「土壤汚染が存在する恐れは小さい」とされている。

平成25年12月、本件土地から大量のコンクリートガラやタイヤ等（本件埋設物）及び油

や鉛等に汚染された土壤（本件土壤汚染）が確認されたことから、XはYに対し、「損害賠償として違約金の支払いを請求する。本件埋設物及び汚染の除去等にかかる費用請求や、本件埋設物及び汚染土壤の存在により、売買契約の目的を達することができないと判明した場合には、本件売買契約を解除する。」旨を通知した。

対してYは、「埋設物の撤去費用について応分の負担をする、土壤汚染については、盛土や舗装等の適切な封じ込め工事により解決すると考えている、契約解除がXの強い希望であれば、不本意ではあるが検討する。」と回答した。

平成27年1月、XはYに対し、契約解除ではなくYからの損害賠償の支払による和解により解決したいとの通知をしたが、同年7月、Xは、被った損害6279万円余の一部5668万円余をYに求める本件訴訟を提起した。

＜X主張の損害額＞

- ・埋設物除去費用 : 294万円
- ・鑑定評価による本件土地の価値と売買代金の差額 : 5224万円余
- ・調査費用・弁護士費用 : 760万円余

一審裁判所は、Xの請求を全部棄却したことから、Xは控訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示し、Yの請求のうち、実際に埋設物撤去を行った費用294万円を認め、他の請求については棄却した。

(本件埋設物について)

当事者双方は、本件売買契約締結時において、本件土地は工場用地として利用されていた土地で、これまでの利用状況等から、従前保管されていた資材の一部や存在した建物の基礎等、何らかの埋設物が地中に残存していると共に、それらによる何らかの土壌への影響が残っている可能性があるとして認識・想定していたものと考えられ、本件土地にコンクリートガラ、タイヤ、瓦礫及びゴミ等が埋まっていたこと自体は、契約当事者間において予定されていた品質又は性能を欠き隠れた瑕疵に当たると直ちにいうことはできない。

しかし、YはXに、本件土地に住宅を建築して分譲する予定があることを説明していたこと、本件埋設物発覚後にYがこの撤去費用について応分の負担する旨回答したこと等を考えると、当事者の合理的解釈として想定される埋設物の量には自ずと限度があり、少なくとも本件土地上に建物等を建築することについて、支障とならない程度であることが黙示に前提とされていたとみるのが相当である。

本件埋設物は、コンクリートガラ等合計約84トン並びに枕木やタイヤ等合計約21㎡にもおよび、これがXの倉庫建設のための基礎工事の支障となったものであるから、少なくとも、本件埋設物ほどの量を契約当事者がその可能性を想定していなかったものとして、隠れた瑕疵に当たるといふべきである。

(本件土壌汚染について)

Xは、土壌汚染の可能性を認識したうえで倉庫の敷地として使用することを想定して本件土地を購入し、現在も本件倉庫の敷地として使用しているのであって、本件鉛がXの本件土地利用に与えた影響について具体的な主張立証はないから、本件鉛が本件土壌等をもたらした油分に由来するとしても、契約当事者間において予定されていた品質又は性能を

欠き、隠れた瑕疵に当たるとは認められない。

(Yの表明保証義務違反について)

本件売買契約書には、旧鉄塔基礎、水道埋設管及びガス埋設管、木柵、旧建物の基礎等については不明との記載がされており、むしろ、本件土地には埋設物が存在する可能性があることが指摘されているといふべきであって、Yが、本件埋設物が存在しないことを表明し保証したとは認められない。

(Yの説明義務違反について)

YはXに対し、売買契約時に、本件土壌汚染の地歴報告書や調査報告書を交付しているところ、本件調査報告書による調査が売買するに当たって通常行ふべき程度に欠けるほど不十分なものであったと認めるに足りぬ証拠はなく、地中埋設物についても、その可能性に言及した上で、その処理の分担を定めており、本件売買契約の付随的義務である説明義務違反があったとは認められない。

(Xの損害額について)

Xは、本件埋設物の発見後、294万円を支出してこれを除去しており、これは本件埋設物の瑕疵による損害であると認められる。

3. まとめ

瑕疵（契約不適合）は、地中埋設物の存在が、即、瑕疵等に該当するものではなく、その存在が、契約当事者間において予定されていた品質又は性能を欠くことになるかの観点から判断をしている。本件裁判所の判示は、瑕疵（契約不適合）を理解するうえで、実務上参考になるのではないと思われる。

本件同様、買主目的の建物建築において、支障となった地中埋設物の除去費用について売主の瑕疵賠償責任が認められた事例として、福岡地裁小倉支判 平21・7・14 判例タイムズ1322-188などが見られる。

(調査研究部調査役)