

最近の判例から (11)

地中に埋設物が存在していた土地の売買につき、売主の瑕疵担保責任 及び説明義務違反による債務不履行責任が認められた事例

(東京地判 平成15・5・16 判時1849—59) 青山 節夫

地中にコンクリートがら等の埋設物が存在していた土地の売買につき、売主の瑕疵担保責任及び説明義務違反による債務不履行責任が認められるとともに、売買契約における「買主の本物件の利用を阻害する地中障害の存在が判明した場合、これを取り除くための費用は買主の負担とする。」との特約が、売主の重過失を理由に効力が生じないとされた事例（東京地裁平成15年5月16日判決 一部認容、一部棄却、確定 判例時報 1849号59頁）

1 事案の概要

Y（法人）は、昭和37年、本件土地を取得し、三棟の建物（以下「従前建物」という。）を建築して社宅として利用していたが、平成9年5月ころ、同建物を取り壊し、その後は、駐車場に賃貸していた。

Xは、平成13年5月、Yを売主として、本件土地を、代金2億2,000万円で売買する契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。本件売買契約においては、Yの申入れにより、特約として「買主の本物件の利用を阻害する地中障害の存在が判明した場合、これを取り除くための費用は買主の負担とする。」旨の条項が定められた（以下「本件免責特約」という。）。Xは、本件土地上に一般木造二階建て住宅を建築し分譲販売する目的で、本件売買契約を締結したところ、Yは当時、Xのかかる目的を認識していた。Xの担

当者が本件売買契約締結当日、本件免責条項に関し、地中埋設物の存在可能性について、地中埋設物がない旨の確認の問い合わせをしたのに対し、Yの担当者らは、地中埋設物の存在可能性について全く調査をしていなかったにもかかわらず、本件土地には地中障害物は存在しないと思うという説明をし、本件免責条項については、念のため契約条項とする趣旨である旨の説明をした。

Xは、同年6月、本件売買代金全額を支払い、Yから、本件土地の引渡し及び所有権移転登記を受けた。Xは、本件土地を25区画に分け、合計25棟の建物を建築して販売する予定であった。

Xが、平成13年10月、本件土地のうち一区画について、掘削を行ったところ、コンクリート製地中埋設物が存在することが判明した。

Xは、Yに対し、平成13年11月4日付通知書で、本件土地の一部の地中に埋設物の存在が判明したこと及び埋設物の除去費用の負担を請求したが、Yはこれに応じなかった。そこでXは他にも同様の地中埋設物（以下「本件地中埋設物」という。）が存在することが判明したとして、Yに地盤改良工事費等計1,064万円余の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求のうち、本件地中埋設物に関連してXが支出した、

その除去及び地盤改良工事費、地盤調査費用、ブロック等の補修費及び処分費の合計991万円余の損害賠償請求を認容した。

- (1) 本件土地には、実際に撤去された範囲でも産業廃棄物9.3立方メートルが存在したものであり、実際に掘削されたのが、本件土地の一部にとどまることからすると、かかる地中埋設物が、各敷地部分に点在していたものと認めるのが相当である。
- (2) 本件土地は、一般木造住宅を建築する土地として通常有すべき性状を備えていないものと認めるのが相当であり、本件地中埋設物の存在は、本件売買における目的物の「瑕疵」に当たると認められる。本件地中埋設物の存在は、本件売買契約後の地盤調査等によって初めて明らかになったものであり、本件売買契約当時、Xにおいて本件地中埋設物が存在することを予想することなく、本件土地を買い受けたものであるから、本件地中埋設物は、「隠れた瑕疵」に当たる。
- (3) 本件免責特約は、単に「買主の本物件の利用を阻害する地中障害の存在が判明した場合」としているのみであって、「地中障害」について、自然条件等によるものか、人工的なものかによって区別する文言は付加されていない上、本件売買契約締結時において、特段その旨の合意がなされたものとも認めるに足る証拠もない。したがって、本件免責特約は本件土地の人工的な地中埋設物に関しても適用があると認めるのが相当である。
- (4) Y自身が建物解体業者に依頼して行った従前建物の解体・撤去の態様によれば、本件土地中に本件地中工作物が残置されている可能性があったことは明らかであるとともに、Yにおいて、これを把握することもまた極めて容易であったもので、Yには本

件地中埋設物の存在を知らなかったことについて悪意と同視すべき重大な過失があったものと認めるのが相当である。本件売買契約時におけるXからの問いかけに対し、Yは、事実と異なる根拠のない意見表明をしていたものであって、民法572条の趣旨からすれば、本件免責特約によって、Yの瑕疵担保責任を免除させることは、当事者間の公平に反し、信義則に反することは明らかであって、本件においては民法572条を類推適用して、Yは民法570条に基づく責任を負うものと解するのが当事者間の公平に沿うゆえんである。

- (5) Yは、本件売買契約を締結するにあたり、Xから地中埋設物の存否の可能性について問い合わせがあったときは、誠実にこれに関連する事実関係について説明すべき債務を負っていたものと解するのが相当である。地中埋設物の存在可能性について全く調査をしていなかったにもかかわらず、問題は無い旨の事実と異なる意見表明をしたものであるから、Yに説明義務違反の債務不履行があることは明らかというべきである。そしてXはYの債務不履行の結果、本件地中埋設物の撤去に伴う支出を余儀なくされたものであるから、Yは、Xに対し、上記債務不履行によって生じた損害の賠償責任を負うものと解するのが相当である。

3 まとめ

本件は、売主が自己所有の建物を解体し、その4年後に売却した場合において、地中に埋設物が残存していることについて知らなかったが、それについて悪意と同視すべき重大な過失があったとして、免責特約の効力を否定し、かつ説明義務違反を認定したものである。この種特約付きの契約の実務にあたって、参考となる事例と思われる。