

最近の判例から (14)

地中埋設物の瑕疵担保免責特約の 効力が否定された事例

(札幌地判 平17・4・22 判タ1203-189)

西崎 晃

住宅用地として売買契約が締結されたが、地中にガソリンスタンドの埋設基礎等の障害物が存在した土地について売主の瑕疵担保責任が争われた事案において、隠れた瑕疵が認められたほか、被告が主張した瑕疵担保責任免除特約が否定され、瑕疵による損害として障害物の撤去費用相当額の損害が認められた事例（札幌地裁 平成17年4月22日判決 一部認容・控訴 判例タイムズ1203号189頁）

1 事案の概要

X株式会社は、平成8年6月、Y1株式会社との間で、代金8,516万円余、本件土地上に建物を建築する場合、売主であるY1に対し建築工事を発注する旨のいわゆる建築条件付きの土地売買契約（以下「本件契約」という。）を締結し、同年7月、所有権移転登記を経由した。また、本件契約に係る重要事項説明書には、本件契約においては、Y1は、Xに対し瑕疵担保責任を負わない旨が記載されていた。なお、Y1は、平成7年8月頃、本件土地でガソリンスタンドを経営していたY2株式会社から、本件土地を購入しており、その際、Y2はY1に対し、ガソリンスタンドの構築物等は全て撤去済みである旨説明している。

Xは、平成14年2月、株式会社Aとの間で、売買代金5,355万円、引渡し日を同年4月2日とする転売契約（以下「本件転売契約」という。）を締結した。Xは、Aに対し、本件

土地には地中埋設物はないものと説明し、転売価格もこれを前提に決定された。

また、Xは、金融機関からの借入金の返済のために、本件土地の処分を行うこととしており、本件転売契約の不履行をどうしても避けなくてはならない事情があった。

平成14年3月、本件転売契約に際して、Xが、本件土地の境界を明確にするため測量を行い、境界付近を掘り起こしたところ、本件土地中に、従前存在したガソリンスタンドの地中基礎部分等に使用されたコンクリート塊等の埋設物（以下「本件埋設物」という。）が発見された。Xは、本件埋設物の解体除去を行ったが、本件土地の地盤が軟弱であり、本件転売契約の定めた引渡し日との関係から、すべての地中埋設物を処理することを諦めた。このため、Xは、平成14年4月、本件転売契約の代金額から700万円の減額を行うことを余儀なくされた。

Xは、Aからその撤去及び売買代金の減額を求められたことにより損害を被ったとして、Y1に対して、債務不履行責任又は瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した。また、ガソリンスタンドを設置していたY2、及びY2からガソリンスタンド施設の解体・撤去工事を請け負ったY3に対しては、地中埋設物を設置しながらあえてそれを撤去しなかった不法行為責任、あるいは、産業廃棄物たる地中埋設物を撤去する義務があるのにこれを怠った不法行為責任に基づき、地中埋設物の

撤去等に要した費用等を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示して、Xの損害賠償請求を一部認容した。

- (1) 宅地の売買において、地中に土以外の異物が存在する場合一般が、直ちに土地の「瑕疵」を構成するものではないが、建物を建築するにあたり支障となる質・量の異物が地中に存するために、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」になるというべきである。本件埋設物は、本件施設工事の際、撤去すべきものであったと認めることができる以上、「瑕疵」に当たる。
- (2) 本件契約における重説においては、Y 1は、Xに対し、瑕疵担保責任を負わない旨が記載されていたとの事実を認めることができる。しかし、X及びY 1は、本件土地がガソリンスタンドとして使用されていたことを認識した上で、地中埋設物の存在を前提に本件売買契約の代金を減額するなどの話し合いをしたことはない。また、両当事者は、本件契約締結の際、本件土地境界線に、本件埋設物の一部が露出していることを認識しており、Y 1主張の瑕疵担保責任免除特約は、この点を指しているとみることもできる。以上から、Y 1は、瑕疵担保責任免除特約を理由に瑕疵担保責任を免れることはない。
- (3) Y 1の負う瑕疵担保責任の範囲は、瑕疵があることによる目的物の減価分、すなわち、本件の場合には、本件埋設物の撤去費用相当額と解すべきである。X主張の本件埋設物撤去に係る支出額は、本件転売契約

の引渡し時期に間に合わせるために、短期間で行われたため、通常の解体・撤去工事よりも割高となっているところ、Xの事情において割高となった撤去費用について、そのままY 1の負う瑕疵担保責任に基づく損害賠償額とみなすことは瑕疵担保責任の趣旨に反することから、直ちに採用できない。

3 まとめ

物の「瑕疵」とは、物が通常有すべき品質・性能を欠くこととされているが、土地については、通常有すべき品質・性能を一律に判断することができないことから、土地売買における瑕疵の判断は難しい。本判決は、地中埋設物が隠れたる瑕疵に当たるとした東京地判平成4年10月28日の判断を踏まえつつ、本件土地の利用形態に鑑みると、本件埋設物は、その土地上に建物を建築するに当たり支障となる質・量の異物といえりと認定し、「瑕疵」と認めた。また、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲については、瑕疵があることによる目的物の減価分に限定されるとの考えに基づき、X主張の撤去費用のうち通常の撤去工事より割高となっている部分及び本件転売契約の減額分についての賠償を否定するなど、この種の事例の参考になると思われる。

(企画調整部調整第一課長)