

最近の判例から

(7) - 土地の瑕疵担保責任 -

商人間の取引で、特約が商法526条の適用を排除したとして、土地の瑕疵担保責任が一部認容された事例

(東京高判 平23・1・20 ウエストロー・ジャパン) 古本 隆一

マンション素地を購入した宅建業者が、土壤汚染があったとして瑕疵担保責任に基づき、引渡後10ヶ月後に、売主宅建業者に損害賠償請求をしたところ、商法526条の適用は、当事者間で締結した特約により排除されていたとして、買主の請求が一部認容された事例(東京地裁 平23年1月20日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

Yは、自己所有不動産(土地・建物)売却に先立ち、Aに土壤調査(土壤調査1)を依頼し、環境基準値(平成3年8月23日環境庁告示第46号)以上に有害物質が含まれていることは確認されなかった。

Yは、平成18年11月22日、宅建業者Xに、当該不動産を代金8億276万円で売却する旨の契約を締結した。なお、特約で「本件土地引渡後といえども、廃材等の地中障害や土壤汚染等が発見され、Xが、本件土地上において行う事業に基づく建築請負契約等の範囲を超える損害(30万円以上)及びそれに伴う工事期間の延長等による損害(30万円以上)が生じた場合は、Yの責任と負担において速やかに対処しなければならない(本件特約I)」、「本件土地引渡後といえども、隠れたる瑕疵が発見された場合は、民法の規定に基づき、Yの負担において速やかに対処しなければならない(本件特約II)」とされた。

Xは、製缶業を営む建物賃借人B退去後の、

平成19年6月29日に内金を支払った。

Yは、同年8月、Aに対し、再度本件土地の土壤調査(土壤調査2)を依頼したが、環境基準値以上に有害物質が含まれていることは確認されなかった。

Yは、同年9月27日までに物件の引き渡しを終えた。

Xは、翌平成20年5月にCに土壤汚染調査(土壤調査3)を依頼したところ、指定基準値(平成15年3月6日環境省告示第18号)を超える六価クロム及び鉛が検出された。

Xは、同年7月31日、Yに対し、本件汚染の存在を通知するとともに、土壤汚染調査費用等1576万500円を支払うよう催告した。

これに対し、Yは、以下のように反論し、支払を拒んだ。

本件特約は商法526条(買主による目的物の検査及び通知-6ヶ月以内の通知義務)を前提としたものである。

Xは、本件土地上で長年製缶工場が操業していたとの事実を了知し、本件土地の土壤汚染リスクを十分に予測していながら、土壤汚染の調査として本件土壤調査1及び2の調査方法、調査地点、調査地点数、調査レベル(千葉県残土条例に基づく28項目の検査)のみの汚染調査で完了とすることを了解しており、本件汚染は瑕疵に当たらないというべきである。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの訴えを一部認容した。

(1) 本件特約は商法526条の適用を排除する合意であるといえるか

商法526条1項2号は、商人間の売買における特則として、買主に目的物受領後の検査通知義務を課し、これを怠った場合には瑕疵等を理由として民法規定の瑕疵担保責任の追及をすることができない旨を定めたものであるが、個別の合意によって検査通知義務を排除することができるかと解される。本件特約Iは、土壤汚染等によって30万円以下の損害を被ったにすぎない場合にはYの責任を免責するという点で、Yの責任を限定したものであると解される。本件特約Iの文言上、本件土地の引渡し後も土壤汚染が発見された場合にはYが責任を負うことを規定しており、他方、引渡し後の責任の存続期間については制限がない。以上によれば、本件売買契約において、Yによる2回の土壤調査に引き続いてXが本件土地受領後に「遅滞なく」(商法526条1項)土壤調査を行うことは、そもそもXY間において想定されておらず、同条の適用は本件特約Iにより排除されていたと解するのが相当である。

(2) 本件汚染が隠れた瑕疵に該当するか

売買目的物の「瑕疵」(民法570条)とは、取引において一般的に要求される水準を基準として、その種類のものとして通常有すべき性質を欠いていること及びある品質・性能を欠いていることをいう。本件売買契約締結時において土壤汚染対策法等ないし指定基準が定められており、上記指定基準を超えた六価クロム及び鉛が本件土地に含まれていた以上、本件売買契約締結時に六価クロム又は鉛が土壤中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ことは明らかであるから、土壤汚染対策法に従った調査を実施した結果判明したか否かにかかわらず、本件土地が、取引において一般的に要求される水準を基準とした場合にその種類のものとして通常有すべき性質を欠いていることは明らかである。

本件汚染は、本件土壤調査1及び2によっても発見されなかったものである以上、通常人が買主になった場合に普通の注意を用いても発見できない瑕疵(隠れた瑕疵)に該当する。なお、Yは、Xが本来行うべき土壤汚染対策法に基づく調査を行わないまま土壤調査は完了したとの認識で漫然と長期間放置したものであるから、Xに過失が認められ、隠れた瑕疵には該当しないと主張するが、買主に、土地購入前に土壤汚染対策法に基づく調査を行う義務があるとはいえないから、Yの上記主張には理由がない。

(3) 以上の次第で、Xの請求は、土壤汚染対策工事費用1470万円を求める限度で理由があるのでこれを認容し、その余の請求は理由がないのでこれを棄却することとし、主文の通り判決する。

3 まとめ

本件は、商人間の取引で商法526条の適用の有無を問うた案件である。

この係争の原因は、土壤汚染が予想される土地売買において、当事者間で土壤調査方法の認識がずれていたという点にありあろう。調査方法によっては、汚染が発見されないこともあることから、最初から、土壤汚染対策法に則った調査を行うか、そうでなければ、簡便な調査で売主の責任を免除する方法を取るべきであった。実務上、注意すべきである。