

最近の判例から (1)－瑕疵担保責任の除斥期間－

瑕疵担保責任による損害賠償請求が、除斥期間が経過していることを理由に退けられた事例

(東京地判 平25・5・28 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

購入直後に、購入した土地をマンション分譲業者に転売した購入者が、転売先に購入した土地の地中障害物及び土壌汚染の対策費を支払ったことを損失として費用相当分を売主に対し損害賠償請求したが、除斥期間が経過していることを理由に請求が棄却された事例。(東京地裁 平25年5月28日判決 控訴 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成19年4月19日、建設工事や不動産売買等を行う会社X(原告)は、不動産売買等を行う会社Y(被告)及びYの代表者の実妹Y1(被告、以下Y及びY1を総称して「Y等」という。)から、訴外の不動産業者の仲介により、一団の土地(42筆・約6,500㎡、以下「本件土地」という。)を9億円で購入する契約(以下「本件契約」という。)を締結した。なお、本件土地のうち9筆は国有地及び市有地(青地・道路・水路)であった。

売買契約には、「隠れた瑕疵がある場合の請求は引渡後2年を経過したときはすることができない」、「土壌汚染に関する法令の基準値を超える土壌汚染が検出された場合、又は、地中障害物等が存し、買主がマンションを建築・分譲するに当たり、撤去に多大な費用を要するときは、本件契約の目的を達成することができない場合に該当し、売主又は買主は本件契約を解除することができる」との約定が付された。

同年5月30日、Xは、中間金2億円を支払

い、本件土地のうち計22筆の所有権を取得した。

同年6月から7月15日までの間に本件土地のボーリング調査が行われ、本件土地の土壌に、碎石・礫・コンクリート片等が混入していることが発見された。

同年7月13日、XがY1から本件土地に隣接する土地の所有権を取得し、本件土地内の市有地の払下げを受けるためにはXが申請人になる必要が生じたので、払下手を簡略化する方策として、本件土地内の市有地を本件契約の目的物から抹消することが検討された。

同年9月12日、XとY等は、本件契約の一部を次のように改める覚書を締結した。

- ① 本件土地のうち市有地を本件契約の目的物から抹消する。
- ② 市有地の払下げに要すると想定される金額として、売買代金を1,500万円減額する。
- ③ 地中障害の撤去に多大な費用が発生すると思われるため、売買代金のうち500万円を本件契約の隠れた瑕疵の担保条項及び土壌汚染の改良費用を担保するため支払いを留保する。
- ④ 留保金の清算時期は、地中障害の撤去又は土壌汚染改良に係る費用の総額が判明した時期とする。

なお、Y等は、覚書締結日までに、目的物から抹消された市有地を除く本件土地をXに引き渡した。

同日、Xは、本件土地を一括してマンショ

ン分譲業者A（訴外）に売却し、その旨の所有権移転登記手続をした。

（平成22年1月29日以降）

Xは、Aから「土壤環境調査費」「PCB汚染土搬出処分費」等の計3,754万円余の請求を受けて支払った。また、Xは、Y等に対し、廃棄物の運搬・処理費用3,754万円余を支払ったとして支払いを求めた。

平成23年4月、Xは、①地中障害物及び土地汚染は隠れた瑕疵に当たり、Aに支払った金額の損害を被った、②覚書で、Y等が地中障害物の撤去費用を支払うとの合意がある、③Y等には地中障害物等の説明義務ないし除去義務違反がある、として、債務不履行に基づく損害賠償請求を選択的に行い、合計6,137万円余を請求する裁判を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) Xは、覚書による瑕疵担保の除斥期間の始期に係る合意があること、損害賠償請求権が保存されていることを主張している。
- (2) 覚書は、瑕疵担保に基づく損害賠償請求権を「担保するため」に留保金の清算時期を定めるものにすぎないというべきで、瑕疵担保責任の成否は、契約書の条項によって定めるほかなく、覚書が契約書の条項に言及していないことに照らしても、覚書がXY間の瑕疵担保責任に何らかの変更を加えるものということとはできない。
- (3) 瑕疵担保による損害賠償請求権を保存するには、除斥期間内に、売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることをもって足り（最高裁平成4年10月20日判決）、除斥期間の制度の目的が迅速な権利の確定にあると解されることに照らすと、損害賠償請求権の保全が認められるためには、瑕

疵担保に基づく損害賠償請求権の発生原因となる瑕疵の内容を明確にして損害賠償請求権を特定するとともに、請求する損害額を算定根拠とともに明示する等の方法により、損害賠償請求を明確にする必要があるというべきである。

- (4) Xの主張する除斥期間の始期に係る合意及び損害賠償請求権の保存は認められないから、Xの瑕疵担保に基づく損害賠償請求は認められない。
- (5) Xの主張する費用負担合意及び地中障害物等の説明義務ないし除去義務は認められないから、Xの費用請求及び債務不履行による損害賠償請求も認められないものと判断される。
- (6) Xの請求はいずれも理由がないから、Xの請求をいずれも棄却する。

3 まとめ

買主が、引渡から2年以上を経過した後に受けた転売先からの請求を、買主に損害賠償請求権の除斥期間が保存されているとして売主に転嫁しようとしたが、瑕疵担保特約に基づく損害賠償請求権の保全がされたとは認められないとして、除斥期間の経過が認められた事案である。

面積の大きな土地の隠れた瑕疵の発見は難しく、除斥期間経過後の発見も多いと想定されるが、除斥期間を保存するためには、瑕疵担保に基づく損害賠償請求権の発生原因となる瑕疵の内容を明確にする必要があるので注意が必要である。住宅の売買等の「瑕疵の担保期間」の除斥期間も同様なので、実務上の参考にされたい。 **（調査研究部調査役）**