

最近の裁判例から (3) - 瑕疵担保責任特約条項 -

取り壊し予定の建物に存する石綿が隠れた瑕疵に当たるとして瑕疵担保責任に基づく賠償請求が認められた事例

(東京地判 令 2・3・27 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

中高層建物を開発・分譲する目的で土地建物を購入した不動産業者が、取壊し予定の建物から石綿が発見されたとして、瑕疵担保責任特約に基づき、売主個人に対してその除去費用の支払いを求めた事案において、本件特約の解釈上、隠れた瑕疵に当たるとして請求金額全額が認容された事例（東京地裁 令和 2年 3月 27日 判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主 X（原告・宅建業者）は、平成 27年 7月 21日、中高層建物を開発・分譲する目的で、本件土地及び建物（本物件）を 2億 7000万円 で個人 A から買い受ける売買契約を締結し、平成 28年 3月 30日に引渡しを受けた。

（本件売買契約特約）

- ・ A は本物件を現状有姿にて X に引き渡す。
- ・ 本物件に地中障害物、土壤汚染物質による汚染、産業廃棄物等の隠れた瑕疵（原告が本物件を購入する目的を達成するために除去する必要のある地中杭等の地中埋設物、土壤汚染対策法等の法令に定める有害物質等を含むが、これに限られない。）の存在が明らかになった場合は、A は X の損害を補填する。
- ・ 商法第 526 条及び民法第 570 条が準用する同法第 566 条 3 項の規定は適用しない。

平成 29年 4月 25日、X が本件建物の解体を行うために本件建物の石綿建材分析調査を実施したところ、飛散性が最も高い「レベル 1」の石綿含有建材が検出された。

A は、平成 29年 5月 19日に死亡した。

X は、平成 30年 6月 1日以降、A の相続人 Y ら（被告・5人）に本件瑕疵担保責任に基づく損害賠償として本件石綿除去費用 658 万円余の支払いを求めたが、Y らは、「①本件瑕疵担保責任条項は、地中障害物の存在による瑕疵に限定して定めたものであり、建物については、現状有姿による引渡しにより完結する。②X の請求は、石綿の存在を知ってから 1 年以上経過しており、除斥期間が経過している。」などと主張して支払いを拒否したため、X が提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X の請求を全額認容した。

（石綿が瑕疵に当たるか）

本件瑕疵担保責任特約条項は、本件土地と本件建物を併せて「本物件」と定義しており、X が本物件を購入する目的、すなわち、本物件及びその近接土地上において、共同住宅等の中高層建物を建設し、分譲等を行う目的を達成するために除去する必要がある障害が存在する場合には、本件土地に限らず担保責任を負う趣旨であると文理上も解され、建物を敢えて本件瑕疵担保責任の範囲から外すこととすべき実質的理由は認められないし、例示についても、あくまで具体的かつ一般的に想定できるものを列挙したに過ぎない。

石綿含有建材が発見された以上は、一定の費用をかけてでも石綿の飛散防止や除去等の

対策を講じなければならないものであり、本件瑕疵担保責任における瑕疵と認められる。

(本件瑕疵が「隠れた」ものであるか)

本件売買契約の重要事項説明書においては「石綿使用調査結果の記録の有無」欄に「不明」と記載されており、Xが本件契約締結前に石綿の含有を具体的に予見することは困難であり、これを前提として、本件建物に石綿を含有する建材が使用されている危険は本件瑕疵担保責任により担保するものとして合意されたと見るのが相当である。

また、売買の対象となる個々の建物に実際に石綿含有建材が用いられているか否かは、外観から明らかになるものではなく、Xは宅建業者ではあるものの、石綿については専門的・具体的な調査が可能な業者であるとは認められないし、本件売買契約締結前に特別な努力と方法を必要とする検査を実施すべき立場にあったとはいえないから、本件は「隠れた」瑕疵であるといえる。

(瑕疵担保責任の除斥期間について)

本件売買契約では民法第570条が準用する同法第566条3項を適用除外するとの特約がある。同項は任意規定であると解されることから、この特約は有効であり、同項が定める1年の除斥期間を経過した後の請求であっても本件損害賠償請求権が失われることはない。

(損害額)

Xは、本件石綿含有建材を除去するための費用として工事業者に658万円余を支払っており、この費用は本件瑕疵担保責任における損害と認められる。

(結論)

以上により、亡Aの地位を相続したYらは、本件瑕疵担保責任に基づき、Xに対し、それぞれ各法定相続分である5分の1の範囲で当該損害を賠償する義務を負う。

3 まとめ

石綿の存在の有無は、外観調査では困難で、専門家の調査によらないと判明しないことが多いことから、取引実務では本事例のように「石綿の存在については不明」として取引されることが多いが、建物に石綿（特に、飛散性の高い吹付アスベスト等）が使用されている場合、建物解体時に必要となる除去費用は、地中に土壤汚染物質が発見された場合と同様、多額のものとなることがある。

このため、本件のように、除去費用を請求された売主が「瑕疵担保責任特約には石綿について例示記載がないから瑕疵に当たらない」と主張して紛争が起きる場合があるが、本件裁判所の判示のとおり、あくまで具体的かつ一般的に想定できるものを列挙したに過ぎず、これだけで瑕疵に当たらないという根拠にはならない。

しかし、本件のような紛争回避の観点からは、瑕疵があった場合のリスク分配に関して土壤汚染のみならず、石綿の除去費用に関しても、売主・買主どちらが負担するのかを明示しておいた方が望ましいと考えられる。

なお、本件同様、解体予定建物に石綿が存していたことについて、売主に瑕疵担保責任を認めた事例として、東京高判R1・5・16ウエストロージャパン、大津地判H26・9・18判例秘書がある。

(調査研究部主任調整役)