

最近の判例から (13)

業者間売買において、瑕疵担保について取引後 6 か月を経過しているとして買主の請求を棄却した事例

(東京地判 平21・3・6 ウェストロー・ジャパン) 町田 務

不動産業者間で土地建物売買を行い、買主が土壌調査を行ったところ鉛によって汚染されていることが判明し、隠れた瑕疵に該当するとして売主に損害賠償を求めたが、売主から、引渡し後 6 か月を経過しており、商人である買主は商法526条により瑕疵担保の請求をすることができないとして請求を拒否された事案において、商法526条は不動産取引にも適用され、同条3項は売主の悪意を定めたもので売主に重過失があることを含めていない、また、宅地建物取引業法40条は瑕疵担保責任の特約がない場合には適用されないとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁平成21年3月6日判決 棄却 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

不動産の売買、管理等を業とする原告有限会社 X（非宅建業者）は、平成18年12月、宅建業者である被告有限会社 Y の所有する土地建物（以下「本物件」という。）を5,870万円で購入する売買契約（以下「本契約」という。）を締結し、平成19年3月29日に引渡しを受けた。

平成19年11月、X は本物件について土壌調査を行ったところ、指定基準を超過する鉛が存することが判明した。X は Y に瑕疵担保責任に基づく請求をしたが、Y より、商人である X は引渡し後 6 か月以内に請求を通知しなかったから商法526条により瑕疵担保の請求ができないと支払を拒否された。

X は、商法526条は同等の職業的知見を有する当事者間の取引を前提としており、宅建業者である商人と宅建業者でない商人間の取引は同条の適用を正当化する前提を欠き、買主は商人といえども宅建業者でない限りは宅建業法40条の適用を受け、民法566条3項の定めにより事実を知ったときから1年間は瑕疵担保責任の追及をし得る、また、商法526条は売主が悪意であった場合は適用しないと同条3項に定められており、宅建業者である X が自ら売主となる場合には土壌汚染の有無について調査義務を負うべきものであり、本件瑕疵について知らなかったとしても、Y には少なくとも重過失があるというべきで、商法526条は適用されないとして、1,080万円の支払を求めて Y を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、X の請求を棄却した。

(1) 商法526条の適用範囲

商法526条はその文言上、土地についての瑕疵を除外していないし、商取引における迅速性の確保という同条項の趣旨は土地等不動産の取引にも当てはまるものである。

(2) 商法526条の適用と宅建業

宅建業法40条は、瑕疵担保責任の特約についての制限規定であり、本件のように瑕疵担保責任を制限する定めがない場合には適用がないものであるし、仮に適用があったとして

も特約がない状態になるだけで、商人間については商法526条が適用になることに変わりはない。

(3) 商法526条2項の期間

Xは平成19年3月29日に本物件の引渡しを受けたものであり、同年9月29日までにYに対し通知しなかった以上、商法526条2項により瑕疵担保責任を問えないものとなる。Xは6か月以内に土壤汚染を発見できなかった理由を縷々述べるが、同条項には、正当事由がある場合を除くというような定めがない以上、主張として失当というしかない。

(4) 悪意または重過失があったか

商法526条3項は「悪意」とのみ定めてあり、売主に「重過失」があることを含めていない。したがってYが土壤汚染調査をしなかったことに重過失があるとのXの主張は理由がない。仮に、同条項の「悪意」に「重過失」も含めるとした場合にも、本物件が土壤汚染を疑わせる用途に供された事情もなく、土壤汚染対策法による指定区域でもないことを考慮すると、Yが本契約にあたり本件瑕疵につき調査しなかったことに重過失があったとはいえない。

(5) 信義則違反について

Xは、Yが土壤汚染のことを調査しないことにつき問題がないとしながら、他方でXが土壤汚染につき速やかに調査して請求しなかったことから瑕疵担保請求ができないと主張することは、公平に反し信義則に反すると主張するが、宅建業者であっても商法526条の適用が否定されるものではなく、同条項により瑕疵担保責任の追及を否定する主張が公平に反するとか信義則に反するということではできないのであって、Xの主張には理由がない。

3 まとめ

私法において民法が一般法であるのに対

し、商法はその特別法と位置付けられている。特別法は一般法よりも優先して適用されるため、商人間の取引については、民法に優先して商法が適用される。

不動産売買契約において、売主の瑕疵担保期間に関する定めがない場合には、契約の解除又は損害賠償の請求は、民法570条により準用される民法566条3項に基づき買主が事実を知ったときから1年以内にしなければならないものとされているが、本件のように商人間の取引においては商法526条が優先適用される。

商法526条2項は、買主が瑕疵や数量不足を発見したときは直ちに売主に対して通知を発しなれば、瑕疵または数量不足を理由として契約の解除、代金減額、損害賠償の請求をすることはできないことに加えて、「売買の目的物に直ちに発見することのできない（隠れた）瑕疵がある場合において、買主が（引渡し後）6か月以内にその瑕疵を発見したときも、同様とする。」と定めている。

ただし、常にこの規定により売主の責任が免除されるとは限らない。土壤汚染が予見される工場敷地の企業間売買において、買主が引渡し後6か月以降に汚染を発見した事案で、売主は土地の来歴、利用形態について説明、報告すべき信義則上の付随義務を負うとして、調査費用及び土壤浄化費用の一部の支払を命じた判決もある（東京地判平18・9・5、判タ1248号230頁、判時1973号84頁、本誌74号49頁以下「不動産取引における土壤汚染をめぐる紛争」参照）。

本誌が発行された時点では土壤汚染対策法の改正法が施行されており、宅建業者としてはこの問題に一層の留意が求められる。

（調査研究部調査役）