

最近の判例から

「隠れたる瑕疵」と瑕疵担保責任免除特約

(東京地判 平七・一二・八 判時一五七八―八三) 大野 正和

本件は、公園事業用地として売却した土地の代替地を買い受けたが、その代替地の地中に埋設物が存在していたのは、売主が埋設物を調査し撤去する義務を怠ったためであり、埋設物は「隠れたる瑕疵」にあたるとして、瑕疵担保責任に基づく埋設物撤去費用の損害賠償を請求した事案において、建物建築に際し除去を要する埋設物が存在する本件土地は、通常有すべき性状を備えているとはいえず、かつ本件埋設物は容易に認識できる状況にな

一 事案の概要

買主Xは、昭和六〇年二月二一日、X所有の土地を公園事業用地として価格一五億五〇三〇万八七七三円で都Yに売却し、同年七月八日、価格一三億〇九七二万九〇二〇円でYから代替地を買い受けた。なお、本件代替地売買契約に先立ち、Yは本件土地について地中埋設物の調査及び撤去を行い、整地してXに引き渡した。

Xは、昭和六一年七月頃、本件土地にレストランを建築し、翌年四月一五日から営業を開始した。その後、平成四年六月下旬頃、本件レストランを解体し、地上一階建の大病院看護婦寮の建築を開始したところ、地中埋設物を発見した。

本件埋設物はコールドールを含んだレンガやコンクリート等及びその下に埋め込まれた

相当数の松杭であり、地表約〇・四mから約四・五mにかけ、本件土地のほぼ全域に存在していた。本件看護婦寮建設の基礎工事のためには、本件埋設物の除去工事が必要であり、Xは本件埋設物を撤去するために九一六九万〇六〇〇円の費用を要した。

Xは、①Yが本件土地の地中埋設物の調査及び撤去義務を負っているにもかかわらずこれを履行せず、②本件土地は場所、面積及び付近の土地の利用状況からすると、当然高層建物の建築が予定されていると考えられるが、高層建物の建築には本件埋設物を除去する必要があるから、本件土地は通常有すべき性状を備えておらず瑕疵にあたり、埋設物の存在を知らなかったのだから、本件埋設物は「隠れたる瑕疵」にあたるとして、Yに対して埋設物撤去に要した費用九一六九万〇六〇〇円の損害賠償を求めて提訴した。

これに対してYは、①Xとの間で埋設物の調査・撤去の合意はなく、本件代替地の売買は従前の土地の利用形態に見合った利用を想定しているのであって、埋設物の調査・撤去はその利用が可能な程度で足り、②Xは代替地に高層建物を建設しており、建物敷地としての使用に支障はなく、一般の土地取引上宅地として通常有すべき性状に欠けるところは

ないのだから瑕疵にはあたらない。③「隠れたる瑕疵」にあたるとしても、本件契約は瑕疵担保責任免除特約があり、Xに封じてその説明をした上でXも合意している、と主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判決を下した。

(1) X・Y間において、本件土地の地中埋設物の調査・撤去を行う旨の合意までは認められないが、Yには信義則上、従前の土地の使用形態に見合った利用に支障がないよう埋設物を調査・撤去する義務を負うところ、Yの調査・撤去方法はこの義務に違反したものとは認められず、債務不履行にはあたらない。

(2) 本件土地は、周辺環境から高層建物が建築される可能性のある土地といえるが、本件埋設物の存在場所及び程度からすれば、中高層建物建築のためには相当多額の費用を要する埋設物除去工事が必要であり、このような地中埋設物が存在する本件土地は高層建物が建築される可能性のある土地として通常有すべき性状を備えないものといえるから、本件埋設物は瑕疵にあたり、容

易に認識し得る状況にはないことから「隠れたる瑕疵」にあたる。

(3) Xは本件土地の売買契約締結の際に、瑕疵担保責任免除特約の説明を受けた上で契約を締結しているから、本特約は無効とは認められず、信義則に反するともいえないとして、Xの請求を棄却した。

三 まとめ

一般に目的物の瑕疵とは、物の価値ないしは通常の用途もしくは契約上予定された用途に対する適性を、減少・消滅させる欠陥であり、取引上一般に要求される程度の注意をもっては発見し得ない瑕疵を「隠れたる瑕疵」と解している。

本件判決は、地中埋設物が存在する土地において、この土地を周辺環境から推測できる用途に供するには埋設物除去工事を必要とする場合、この土地は通常有すべき性状を備えておらず、したがって埋設物は瑕疵にあたり、その存在を容易に認識し得る状況にないことから「隠れたる瑕疵」にあたるとした。妥当な判決であろう。

瑕疵担保責任免除特約は、宅地建物取引業法第四〇条で売主者については無効とされている。本件は都が代替地の売却にあたり、

買主に十分説明した上でなされた契約である。特異な事案といえよう。

(調査研究部研究員)