

最近の裁判例から (3) - 地中障害物 -

地中障害物の存在について、契約の錯誤無効、売主に契約締結上の過失があったとの買主の主張がいずれも認められなかった事例

(名古屋高裁金沢支判 令 6・4・24 2024WLJPCA04246009)

開発事業用地を購入した宅建業者が、引渡後に売買対象地に大量の地中埋設物があり、その撤去には多額の費用を要することが分かったとして、売買契約の錯誤による無効、もしくは契約時に売主はその埋設物について誤った説明をした契約締結上の過失があるとして、売買代金の支払い（返還）を売主に求めたが、いずれの主張も認められなかった事例

1 事案の概要

平成21年8月、Y（被告・売主・地方公共団体）は、所有地（本件土地）を売却する方針とし、本件土地周辺一帯が埋蔵文化財包蔵地に指定されていたことから、教育委員会の指示を受け、その調査を実施した。その担当職員は、調査委託先から、地表近くの地中に硬い埋設物があり、掘削が進められない旨の連絡を受け、現地確認のうへ「本件土地の一部の地中にコンクリート盤が存在する」旨の記載（本件記載）をした報告書類を作成した。

平成22年9月以降に計3回、本件記載のある物件調書を使用した本件土地売却の一般競争入札が行われたが、落札者は現れなかった。

平成29年6月、本件土地売却の4回目的一般競争入札が公示された。その入札においても、本件記載のある物件調書が使用されるとともに、その説明書（本件説明書）では、以下の条件が付されていた。

・売主は本件土地について一切の瑕疵担保責

任を負わない（本件免責特約）。

- ・売主は本件土地を現況にて引渡す。
- ・物件調書は、購入希望者が物件の概要を把握するための参考資料であり、必ず購入希望者自身において現地及び諸規制についての調査確認を行うこと（本件注意書）。
- ・買主は、本件土地を戸建住宅用地として開発すること。

翌月、現地説明会の開催を経て、入札が実施され、X（原告・宅建業者）が最高価入札申込人となったことから、Yを売主、Xを買主とし、入札条件と同様の条件が付され、売買金額を4億3700万円余とする本件土地の売買契約（本契約）が締結され、同年10月に本件土地がYからXに引渡された。

平成30年4月、Xが本件土地上のネットフェンスの撤去工事等に着手したところ、硬くて掘り起こせない部分があったため、その埋設物の一部を採取して分析したところ、これが鉋さいであることが判明し、追加調査の結果、本件土地には広範囲にわたり鉋さいが存在していること（本件埋設物）が判明した。

これを受けてXはYに対して、本件埋設物撤去費用の負担を求める等したが、両者の協議は整わず、令和元年7月、本件埋設物の存在という瑕疵により契約の目的を達せないとして、本契約の解除を通知した。

同年8月、XはYに対して、本件埋設物についての説明義務ないし調査義務違反があっ

た等として、本件土地の売買代金、取得・管理費用、借入利息等8億1686万円余の支払いを求めて提訴した。

令和5年5月、Xの請求を棄却する第一審判決が言い渡されたことから、これを不服としたXは、本契約は錯誤により無効である、Yに誤った情報の提供による契約締結上の過失があった、と訴えを交換的に変更し、売買代金の返還を求めて控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

(買主Xに動機の錯誤があったか)

Xは、戸建住宅用地として開発するには、本件埋設物の完全除去が必要と主張する。

たしかに、その様な対応をする不動産業者も存在するであろうが、所管行政庁はXが取得した開発許可は現時点でも有効であるとしており、係る主張は認められない。

本件説明書や本契約では、現況で引渡しをすることに加え、本件免責特約も付されており、Yは、本件土地について戸建住宅用地としての開発可能性を担保しないことを明示しており、Xの意思表示に要素の錯誤があったとは言えない。

またYは、本件注意書によって、物件調査記載の内容の正確性を担保しないことを明示しており、通常の開発業者であれば、そこに記載のない異物等が存在しないことをYが保証したと解するはずもなく、仮にXに誤解があったとしても、それによる法的責任をYに負わせる理由はない。

(Yの契約締結上の過失があるか)

Xは、本件記載については誤記載であり、本件土地が戸建住宅用地として開発できない土地であることは明らかであるにもかかわらず、買主に戸建用地開発を義務付ける等によ

り、その開発が可能であるとの誤った情報を入札参加者に与えたことは契約締結上の過失にあたる旨を主張する。

しかしながら、前記の通り、本件埋設物の存在により本件土地が戸建住宅用地として開発できないものとは言えず、また、本件注意書によって、物件調査の記載内容の正確性を担保しないことが明示されていることから、係る主張は採用できない。

(結論)

よって、Xの控訴を棄却する。

3 まとめ

本件は、買主による、錯誤による契約の無効、誤った情報を提供した売主に契約締結上の過失があった、との主張が認められず、控訴が棄却された事例である。その後、買主は上告したものの、上告は棄却された。

「購入した土地に、売主解体建物の廃材等の障害物が埋められていたことについて、買主の錯誤による売買契約の無効が認められた事例」(東京高判 平27.9.10 RETIO101-70)も見られるが、これは、売主が瑕疵担保責任を負う期間は既に経過していたものの、買主の建物建築に支障となるような埋設物が存在しないことが契約内容になっていたと認定されたこと、売主が健保組合であったのに対して買主は別荘建築目的の個人であったこと等かなり事情を異にしていたものである。

売主の契約不適合責任を免責とする契約条件とされることもあろうが、当然のことながら、買主はそのリスクを充分理解のうえ契約を締結する必要があることに加えて、トラブル回避の観点からは、媒介業者もそのリスクを買主にしっかり認識してもらう必要がある。