

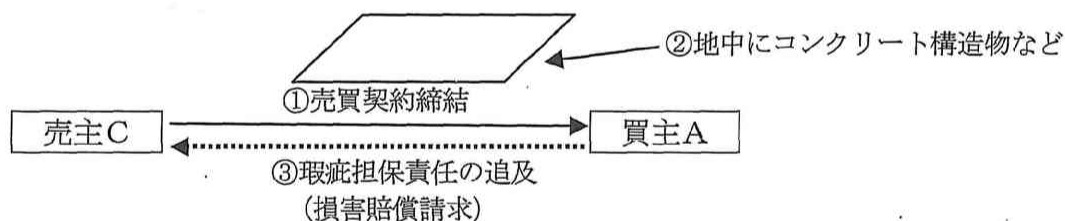
土地の売買契約において、地中に旧ガソリンスタンドの埋設基礎等の障害物が存在した場合について、土地の瑕疵を認めたが、瑕疵担保責任の免除特約の効力は認められなかった事例

〔札幌地裁・判決平成17. 4. 22〕
〔判例タイムズ1203号189頁〕

1. 紛争の内容

- ① 買主A社は、売主C社から土地を購入したが、土地の売買契約の後に、買主A社が転売をするに際し、測量のために土地を掘り起こしたところ、地中から従前に存在したガソリンスタンドの地中基礎部分等に使用されたコンクリート構造物、コンクリート塊が多数発見された。
- ② 本件土地の売買契約書には、売主Cは本件土地について瑕疵担保責任を負わない旨の特約が記載されていた。
- ③ 買主Aは、この地中埋設物があるために、本件土地の転売に際し、転売先からその撤去費用の負担と売買代金の減額を求められた。
- ④ 買主Aは、転売先からその撤去と代金の減額を求められ損害を被ったとして、売主Cに対して損害賠償請求をした。

2. 紛争関係図 <土地>



3. 各当事者の言い分

〔買主Aの言い分〕

- ① 本件の埋設物は、建築物の建築に支障となるものであり、本件土地の「瑕疵」に当たることは明白である。
- ② 瑕疵担保責任の免除特約は、確かにあるが、売買契約締結時に買主が確認した埋設物の一部である防火塀の基礎部分に限り、瑕疵担保責任を問わないと約したにすぎない。本件のような大量の埋設物は想定外であって、その前提に錯誤があり無効の合意である。
- ③ 転売契約において代金を減額した分は、本件の瑕疵に起因するものであり、埋設物の撤去費用と併せて、買主に生じた損害であり、その賠償請求ができる。

〔売主Cの言い分〕

- ① 本件埋設物は、本件土地上に建築物を建築するに際して何ら支障を生ずるものでなく「瑕疵」に該当しない。

- ② 本件売買契約においては、契約書中に明確に瑕疵担保責任を負わない旨の特約がある。
- ③ 仮に、売主が瑕疵担保責任を負うとしても、撤去費用に相当する額は損害であっても、転売先に減額した額は瑕疵に基づく損害ではない。

4. 本事例の問題点

- ① 買主Aのいう地中埋設物が「瑕疵」といえるか。
- ② 仮に、瑕疵であったとしても、売主Cの主張する瑕疵担保責任の免除特約が認められるのではないか。
- ③ 買主Aが請求できる損害の範囲はどこまでか。

5. 本事例の結末

判決は、

① 「瑕疵」といえるかの問題について

本件土地のような宅地の売買において、地中に土以外の異物が存在する場合一般が、直ちに土地の「瑕疵」を構成するとはいえないが、その土地の上に建物を建築するに当たり支障となる質・量の異物が地中に存するために、その土地の外見から通常予想され得る地盤の整備・改良の程度を超える特別の異物除去工事等を必要とする場合には、宅地として通常有すべき性状を備えないものとして土地の「瑕疵」になるとした上で、買主A主張の一部の地中埋設物について、本件土地の利用形態にかんがみると、その土地の上に建物を建築するに当たり支障となる質・量の異物といえるとして、「瑕疵」と認められるとした。

② 瑕疵担保責任免除特約の問題について

本件土地の売買契約書には、売主Cは瑕疵担保責任を負わない旨が記載されていたものの、売主Cおよび買主Aは、契約締結時に、本件土地がガソリンスタンドとして利用されていたことを認識した上で、あえて地中埋設物の存在を前提に、本件売買契約の代金を減額するなどの話し合いをしたことはなかったことや本件土地西側の境界線に、地中埋設物の一部が露出しており、売主C主張の瑕疵担保責任免除特約は、この点を指しているともみることのできる事実関係においては、売主C主張の瑕疵担保責任免除特約の主張を採用することはできないとした。

③ 買主Aの「損害」の範囲について

地中埋設物の撤去費用は認められるが、転売の際の売買代金減額分は認められないとした。

6. 本事例に学ぶこと

① 売買対象の土地の使用履歴に注意する

本件は、従前の使用がガソリンスタンドであったことが、地中埋設物をめぐる紛争の根本的原因であった。

そのような使用履歴がある場合は、現況を十分に調査するとともに、前所有者および関係者から、従前の利用方法、そのための工事の内容などについて、よく聴取をすることが

紛争必要である。

地歴調査については、本章紛争事例No.8の「6. 本事例に学ぶこと」を参照のこと。

② 瑕疵担保責任の免除特約をしたとしても、すべて免責されるわけではないことに留意すること

瑕疵担保責任の全部免除を特約した場合でも、(i)宅建業者が売主で、宅建業者でない者が買主のとき、(ii)事業者が売主で、消費者が買主のとき、はその特約自体が無効である(宅建業法第40条、消費者契約法第8条第1項第5号)。

これに該当しない売買においては、民法の契約自由の原則により、売主の瑕疵担保責任を免除する特約は、売主が瑕疵を知りながら告げなかったとき(民法第572条)を除き、原則として有効とされている。

しかし、免責特約をすれば、いかなる場合でも、その合意が有効とされるわけではない。本件のように、公平ないし信義則の観点から、免責特約の適用範囲を限定して解釈されることも裁判上、特殊というものでもない。

このような紛争を防止するためには、免責特約を設ける前提として、当事者間で瑕疵の可能性について十分に協議し、その事実を踏まえて、免責範囲を明確に合意し、解釈に二義を許さない特約事項を定めるようにしなければならない。

7. 参考

- 民法第570条(売主の瑕疵担保責任)・・・376頁以下参照
- 民法第572条(担保責任を負わない旨の特約)・・・377頁以下参照
- 消費者契約法第8条第1項第5号(瑕疵担保責任を負わない旨の特約)
・・・406頁③参照
- 「物の瑕疵」・・・377頁(2)以下参照

[RETI0 65-070]