

第17回 CLUB SCREW 勉強会

平成27年3月17日

売買契約における不動産の瑕疵について

～ 土壌汚染や地中障害物の場合 ～

飯沼総合法律事務所
弁護士 児玉 謙

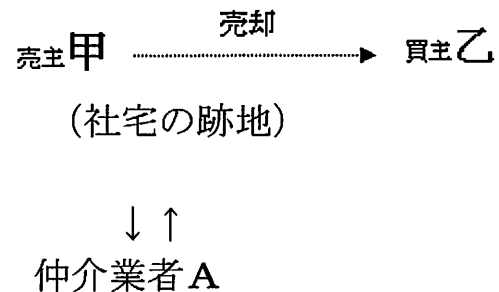
事例 1

乙会社は、甲会社（百貨店営業）から、業者A（売主甲が委任）の仲介で、社宅の跡地をマンション建設・販売の目的で買い受けた。売買契約書には、「本件土地の地中において障害物の存在が判明した場合は、除去の費用は買主乙の負担とする。」という特約があった。

買受後に、乙は、直ちにマンション建設に着手したところ、この土地には地中に多量のコンクリート塊やガラス片などの埋設物が存在していることを、はじめて知った。その除去費用として数千万円要した。

なお、社宅の解体撤去・処分は、甲が、地元業者を指揮して行っていた。

甲やAの責任は？



事例 2

X会社（金属加工工場を経営）は、工場を閉鎖して跡地の有効利用を図りたいとして、その工場跡地を甲会社（不動産会社）に売却した。

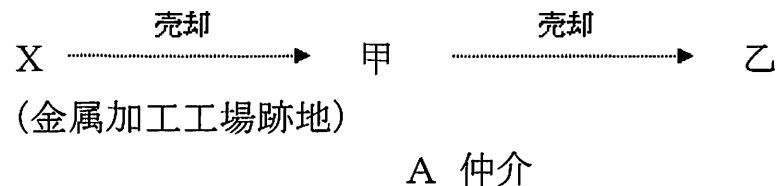
その数年後、乙会社は、この土地を、甲から業者A（売主甲が委任）の仲介で、建売住宅建設・販売の目的で買い受けた。甲乙間の売買契約書には、人体有害物質による土壤汚染のリスクを考慮し、「甲と乙は、土壤汚染は甲の調査によれば発見されていないことを確認するが、万一土壤汚染が発見されたときでも、甲は瑕疵担保責任を負わないものとする。」という特約条項があった。

乙は、直ちに住宅建設に着手したところ、この土地には、人体有害物質による環境基準値を超える土壤汚染があることを発見した。その際乙は、土壤汚染対策法に基づき土壤汚染状況調査を命じられ、調査したところ、その土地は同法上の要措置区域として指定され汚染除去の指示を受けたので、やむなく相当費用をかけて汚染を除去した。

なお、元の所有者Xが金属加工工場を経営していた事実は、甲もAも、乙に伝えておらず、乙は知らなかった。

(ア) 甲やAの責任は？

(イ) 甲やAがすでに無資力するとき、乙は、元の所有者Xに求償したいが、可能か。



解説編

I. 概 説

1. 売主の責任

ア. 瑕疵担保責任 隠れた瑕疵ある場合の無過失責任

イ. 債務不履行責任＝信義則上の説明義務違反 の可能性もあり。

売主が、土壤汚染や地中障害物（産業廃棄物）の存在を知っていたか、あるいは容易に知りうる場合。

○ 東京地裁平成 15. 5. 16. 売主が従前に業者を指揮して土地上の建物を解体工事させていた例

○ 東京地裁平成 18. 9. 5. 売主が土壤汚染を発生させる蓋然性がある方法で土地利用していた例
判決： 瑕疵担保責任は、引き渡し後 6 カ月経過により否定（商法 526 条）
しかし、売主の説明義務の違反による債務不履行責任を肯定。

○ 東京地裁平成 20. 11. 19. 売主は、事前にヒ素の除去、土壤の浄化を発注して完了報告を受けていたので売却したのに、買主側の調査で基準値を超える大量のヒ素が発見された例
判決： 瑕疵担保責任は、特約（引き渡し後 6 か月以内に行使すべき）により否定。
しかし、売主は、ヒ素を含む土地であることを事前に知っていたから、信義則上、環境基準値を下回る程度に浄化して引き渡す義務があり、これに違反した。

汚染除去業者によれば、土壤汚染の調査は、水質汚濁と異なり、土地の各場所によるので、困難だ、とのこと

2. 瑕 疵

売買の目的物として通常有すべき性状を備えていないこと

本来必要のない土壌汚染や地中障害物の除去や地盤改良等の工事を伴う相当額の費用支出 → ビルを建築する土地として通常有すべき性状を備えていない。

○ 東京地裁平成 7. 12. 8. 東京地裁 10. 11. 26. 東京地裁 15. 5. 16. 等

Q 売買契約当時に規制対象外であった有害物質は瑕疵か？

○ 最高裁平成 22. 6. 1. ふっ素の例で、否定

○ 東京地裁平成 24. 9. 27. アスベストの例で、否定

3. 隠れた瑕疵 = 買主が瑕疵の存在を知らず、また知らないことに過失なし

→ 地中障害物の存在や土壌汚染が、買主に容易に認識できる状態であったかどうかによる。

○ 東京地裁平成 19. 8. 28. 売主が買主に対し「10m隣地の企業が非鉄金属を取扱い土壌汚染の可能性はある」との報告書を契約の事前に交付していた

判決： 買主に瑕疵を知らないことに過失ありとして、隠れた瑕疵を否定

買主の土壌汚染等についての事前調査の義務は？ 否定 東京地裁平成 23. 1. 20.

4. 損害賠償・解除

(1) 何が損害なのか

a 地中障害物の除去等に要した費用の損害 (多くの判例)

b 代金額から瑕疵ある物の客観的価値を差し引いた額

札幌地裁平成 17. 4. 22. 東京地裁平成 9. 5. 29.

(2) 契約の解除は？

瑕疵のため目的達成不可か、たとえば過大な除去費用などの負担を要するかによる。

5. 行使の方法等

民法 買主は瑕疵を知ってから1年以内に行使（引渡しを受けたときから10年の消滅時効に）

商法 商人（会社など）間の売買において、民法による権利行使の特則を定める。

ア. 直ちに発見できる瑕疵のとき、受領の後遅滞なく検査、瑕疵を発見して通知すること

イ. 直ちに発見できない瑕疵のときは、受領の後6か月以内に発見して通知すること

土壤汚染や地中障害物などの場合は、イ.の場合が多い。

（上記はいずれも任意法規で、特約により変更可）

宅建業法 業者が売主のとき 「引渡しのおときから2年以内に行使すべき」とする特約は可

6. 瑕疵担保免責特約

(1) 趣旨 瑕疵があっても免責（または責任が制限）される。

Ex 「本件土地の地中において障害物（または土壤汚染）の存在が判明した場合は、除去の費用は、買主乙の負担とする／ 金〇〇円までは買主の負担とする。」

Ex 「土壤汚染が発見されたときでも、売主は瑕疵担保責任を負わないものとし、その代わりに代金を〇割減額する。」

(2) 例外

売主が瑕疵の存在について悪意のときは免責なし

売主が善意・重過失のときは免責されるか？ 重過失も悪意と同視；東京地裁平成15.5.16.
しかし、東地平成20.11.19は悪意でないので免責とする。

(3) 特別法による規制

ア. 宅建業法上の規制

売主＝宅建業者の場合 免責特約は ×、民法よりも不利な責任内容の特約も ×

Ex 「引渡しから1年以内」×、「損害賠償請求のみできる」×

但し、引渡しのおときから2年以内に行使するとの定めは ○

買主＝宅建業者のときは適用なし

宅建業者[A] →一旦悪意な非宅建業者Cに売却 → 非宅建業者Cが免責特約付で相手方[B]に売却

イ. 消費者契約法上の規制

買主＝消費者（個人・非事業者）の場合、損害賠償義務を全部免責するとの特約は ×

（但し、代物給付又は瑕疵の修補の特約あり or 他の事業者が代わって責任を取る特約があれば→ ○）

7. 売主の防衛手段

① 瑕疵担保免責特約

しかし、瑕疵を知っているとき又は容易に知りうる場合や、宅建業者の場合は、活用に制限あり、要注意！

② 重要事項説明書その他報告書面に記載する

瑕疵を知っているとき又は容易に知りうる場合は、瑕疵の存在または可能性を記載しておく

→ 買主は、これにより瑕疵を知り又は知りえたこととなり、「隠れた」瑕疵の要件を満たさない。

- ③ 会社間の売買の場合、商法 526 条（引き渡し後 6 か月以内に発見、通知が瑕疵担保責任追及の前提）の適用を排除しないこと。

8. 買主の対抗手段

- ①瑕疵担保免責特約ある場合、売主が瑕疵について知り又は知りえたこと、または信義則上の説明義務違反などで攻める。
②土壌汚染の場合、会社間売買では、商法 526 条の適用があると厳しいので、それを排除する内容の特約を設ける。

II. 事例の検討

事例 1 の場合

< 売主甲の責任 >

(1) 瑕疵担保責任

ア. 瑕疵 多量のコンクリート塊の残存→買主にとり余分な工事を要する、との土地の欠陥

イ. 隠れた瑕疵

ウ. 免責特約ある場合の売主の責任

悪意(瑕疵の存在を知)ならば、免責なし / 重過失のときは?

本件ではどうか? 売主甲は、自ら業者を指揮して解体撤去・処分したので、それに伴い地中埋設物の残置について知っていたか、容易に知りえたもの

(2) 債務不履行責任

売主の説明義務 売主甲は、自ら業者を指揮して解体撤去・処分したので、それに伴い地中埋設物の残置について知っていたか、容易に知りえたもの

損害賠償 地盤改良費や地中埋設物の処分費用

< 仲介業者 A の責任 >

説明義務 ? 売主甲のように事情を知っていたかどうかによる。

事例 2 の場合

< 売主甲の責任 >

(1) 瑕疵担保責任

ア. 瑕疵 有害物質が環境基準を超える数値の場合、経済的効用と交換価値が低下

人体の被害や地下水汚染の蓋然性が認められ、通常土地に比して効用と価値が低下

イ. 隠れた瑕疵 土地汚染は、外観上あきらかではない

買主が調査しなかった場合は、買主の過失 = 「隠れた」瑕疵となるのか? 土地汚染は外観上あ

きらかではないから、買主が相当の費用を支払って調査すべきことにはならない = 過失なし

ウ. 免責特約ある場合の売主の責任

悪意(瑕疵の存在を知)ならば、免責なし / 重過失のときは? 判例分かれる

(2) 債務不履行責任

ア. 売主の義務

① 汚染除去の義務? 土壤汚染対策法との関係では当然にはない。

土壤汚染状況調査 → 要措置区域として指定 → 汚染除去等の指示 → 除去義務の発生

東京地裁平 18. 9. 5. 行政の命令により義務が生じる / 東京地裁 20. 11. 19. 環境基準を大きく上回る場合は売主に汚染除去して引渡す義務 ② 売主の説明義務 土地の利用形態について説明すべき信義則上の義務あり

イ. 責任 損害賠償 汚染除去に要した費用の損害

< 仲介業者Aの責任 >

土地の利用形態について知る事実を説明すべき信義則上の義務

< 元の売主Xの責任 >

① 不法行為責任の追及？ 自己の所有物なのに？ しかし、昭和45年以降、土壤汚染への法的規制が生まれ、土壤汚染対策に費用がかかることへの予見可能性があれば、不法行為責任の可能性はある。

② 土壤汚染対策法第8条による求償

(土壤汚染状況調査→ 要措置区域として指定 →所有者等に汚染除去等の指示)

指示された汚染を除去した乙は、汚染原因者Xに対して、汚染除去に必要なとされる費用を求償できる。

汚染を発見して除去費用をかけたからと言って、本条による求償はできない。あくまでも、土壤汚染対策法による知事の指定や指示といったプロセスを経ないと、この求償はできない。

(ご参考) 土壤汚染対策法の仕組み

第3条ないし第5条 所有者等に、知事が命令して、土壤汚染状況調査の義務付け
所有者、管理者、占有者・・・ 土地の掘削等の権原ある者

第3条 有害物質の製造等をした廃止された工場等の敷地の土地

第4条 一定の土地の形質の変更（開発など）の場合 2000 m²以上の土地

第5条 土壤汚染により健康被害が生じるおそれある土地

第6条 1) 土壤汚染状況調査の結果、土地の土壤の特定有害物質による汚染状態（環境省令の基準に不適合）

2) かつ、土壤の特定有害物質による汚染により、人の健康被害が生じ又はそのおそれがある（政令基準上） = 土壤汚染の人への曝露経路が遮断されていない



知事は、汚染の除去等の措置を講じるべき区域＝要措置区域として指定



第7条 知事は、要措置区域の所有者等に対して、汚染の除去等の措置を講じるよう指示



指示を受けた所有者等は、指示された汚染の除去等の措置を講じる義務あり。



第8条 所有者等は、指示された汚染の除去等の措置を講じたときは、要した費用について（要する範囲で）汚染原因者に対して、求償できる。

求償できる期間 汚染の除去等の措置を講じ、汚染原因者を知った時から3年間
ただし、汚染の除去等の措置を講じてから20年以内。