

# 解決 Q&A

**A1** 貴社は、対象ビルの一室での死亡事故の事実を知らなかったとしても、売り主として瑕疵(かし)担保責任を負う可能性が高く、また事故の事実を知っていればさらに説明義務違反の債務不履行責任を負うことになりましょう。

売買の対象に隠れた瑕疵があれば、売り主は瑕疵担保責任を負い、瑕疵の存在について知らずまた過失がなくても買い主に対して損害賠償義務を負い、売買の

## 土地付き建物を売却しましたが、建物内で過去に発生した死亡事故を告知しなかった場合に売り主の責任はどのようになるか

**Q1** 弊社は、所有するビル1棟を売却しました。実は、数年前にそのビルの一室で死亡事故が発生していましたが、好条件での売却でしたので、特に聞かれなければと思いき、その事実を告知しませんでした。法的に問題があるでしょうか。また、もし弊社が、他からの買い受け物件のためそうした死亡事故の事実を全く知らずに売却したという場合はどうでしょうか。さらに、法的責任がある場合の損害賠償額についても教えてください。

### 事実を知らなくても瑕疵担保責任を負う可能性大 知っていれば説明義務違反の債務不履行責任を負う

目的が達成不可能と認められる場合は契約の解除を受け、また、買い主の買受けの意思を決定付けるような重要な事実を認識していれば説明する義務があると考えられ、その違反の場合には債務不履行による損害賠償義務を負います。

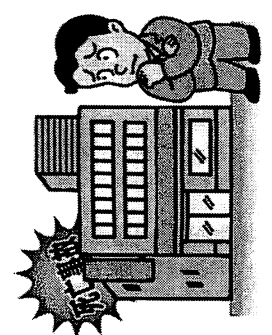
判例(横浜地裁平成元年)によれば、売買の6年前に売り主の家族が経死(いし)自殺していた建物を買った者が居住目的で購入した事例で、そうした建物は嫌悪の情を生じさせる心理的な欠陥があるので「瑕疵」あるものとされ、買い主には分

からない事実なので「隠れた瑕疵」となり売り主の瑕疵担保責任が認められました。そして、買い主が家族で水廻りの不具合の目的が達成できないとして契約の解除が認められました。そして、損害賠償責任については、売り主の説明義務違反によるものとして代金の2割相当が認められました。

瑕疵担保責任に関しては、このように対象不動産内で自殺などは「瑕疵」の事出となりませんが、この点では時間の経過が重要となります。契約時には既に存しなかった建物で売買の8年以

上に起きた自殺等の事件の例で、ある判例(大阪高裁平成18年、殺人事件があった例)は瑕疵担保責任を認めつつも損害賠償額は代金の5%相当とし、ある判例(東京地裁平成19年、焼身自殺の例)は時間の経過と土地上に焼身自殺の痕跡がないことを挙げて「瑕疵」を否定しています。また、場所的條件も問題となり、東京地裁平成21年の判例は、売買の約2年前の睡眠薬の服用で睡眠薬を服用したが2週間後に病院において死亡していた事案について、この

場合「瑕疵」は極めて軽微なとして、代金の1%程度を損害賠償額と認定しました。さらに、自殺や殺人事件ではない事故死の事例も問題となります。東京地裁平成22年の判例は、売買の3年半前に、売買対象の更地上に当時存在した建物の出火により居住者が焼死していたケースで、これは、不慮の事故であり、一般の病死や老衰死などの自然死とは異なっており、理解されるものとして、「瑕疵」を認めつつ、損害賠償額として代金の1割相当を認めています。



## 土地の売買において、地中障害物が存在した場合の売り主の責任はどのようになるのか。また瑕疵担保につき免責特約がある場合はどうか

**Q2** 物品メーカーである弊社は、業者を指押して、所有土地上の古建物を解体撤去し更地にした後、この土地をマンション業者A社に売却しました。その際、この土地に何らかの障害物があった場合に備

えて、売買契約書に、対象土地の地中に障害物があることが判明しても売り主としては責任を負わない旨の免責特約を締結しました。ところが、買い主A社がマンション建設に着手したところ、地中に多量のコンクリート塊

などの埋設物があり、取り壊した建物の残骸と判明しました。そして、その除去や地盤改良等に多額の費用がかかったため、A社は弊社に損害賠償請求をしてきました。弊社は応じなければならぬでしょうか。

瑕疵担保の免責特約があっても売り主が瑕疵の存在について知っていた場合は免責されません。また、知らなくとも簡単な注意で容易に瑕疵の存在を知ることができたという場合(重過失)も同様に免責されないとする判例があります。ご相談事例では、貴社において業者を指押して対象土地上の古建物の解体を行ったのですから、コンクリート塊などが地中に埋設された事実は知っていたが、仮にそうでなくても簡単な注意で容易に知り得たと判断されるでしょう。そうすると、売り主は重過失があつたものとして瑕疵担保責任は免責されません。免責特約については、今後の機会に詳述したいと思います。

で、買い主に対して説明義務を負うものと考えられます。少なくとも、買い主から、こうした地中の埋設物がなにかという確認の問い合わせがなされたときは、売り主としてはこれに対してきちんと説明する義務があります。それにもかかわらず説明をしなかった場合は、売り主として説明義務違反の債務不履行責任を負うものとした判例(東京地裁平成15年5月16日)もありますので、要注意です。

### 一定範囲の損害賠償義務がある 売買契約の付随義務として説明義務を負う

**A2** 貴社には一定範囲の損害賠償義務があると考えられます。

売買の目的不動産に隠れた瑕疵があつたときは、売り主は、買い主に対して損害賠償義務を負い、瑕疵のため売買の目的が達成できないときは売買契約の解除も免れません。この場合「瑕疵」とは、売買の目的物が通常保有すべき品質・性能を欠いていることをいいます。「隠れた瑕疵」とは、通常の注意をもつてしても分から

ないと思われる瑕疵をいいます。

ご相談の事例のように、売買の対象土地に多量のコンクリート塊などの埋設物が存在する場合は、除去や地盤改良等のために本来必要な以上の費用がかかることとなりますので、土地の瑕疵と考えられます。またそれは、通常の注意では分からないので、隠れた瑕疵と言えます。そこで、売り主である貴社は、A社に対して瑕疵担保責任を負い、埋設物の除去や地盤改良な

どに要した費用支出を損害として損害賠償責任を負う可能性があります。多量のコンクリート塊の埋設の程度によっては、マンション建設に適さない場合もあり、その場合は契約の解除もあり得ます。この点、ご相談の事例では、地中に障害物があることが判明しても売り主としては責任を負わない旨の免責特約があります。そこで、貴社は瑕疵担保責任を負わないのではないかと、期待があるのでしょうか。しかし民法によれば、瑕

疵担保の免責特約があつても売り主が瑕疵の存在について知っていた場合は免責されません。また、知らなくとも簡単な注意で容易に瑕疵の存在を知ることができたという場合(重過失)も同様に免責されないとする判例があります。ご相談事例では、貴社において業者を指押して対象土地上の古建物の解体を行ったのですから、コンクリート塊などが地中に埋設された事実は知っていたが、仮にそうでなくても簡単な注意で容易に知り得たと判断されるでしょう。そうすると、売り主は重過失があつたものとして瑕疵担保責任は免責されません。免責特約については、今後の機会に詳述したいと思います。

また、売り主は、このようにコンクリート塊などが地中に埋設された事実を知っていたか、または知り得たという場合は、信義則上、売買契約による付随義務とし

**Profile**  
東京大学法学部卒業  
昭和40年第一東京弁護士会登録  
に弁護士事務所、慶応義塾大学  
専任講師(パートタイム)  
主たる業務分野は不動産取引、相続、遺言、債権の法務的処理、知的財産権の法務など。

監理組合法律事務所  
(東京都中央区)  
野田 謙 弁護士  
野田 謙 弁護士