

# 解決Q&A

## 土地の売買において、地中障害物が存在した場合の 売主の責任はどうか。また瑕疵担保につき 免責特約がある場合はどうですか。

**Q1** 物品メーカーである弊社は、業者を指揮して、所有土地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、この土地に何か障害物があった場合に備えて、売買契約書に、「本件土地の地中に障害物があることが判明しても、売主は瑕疵担保責任を負わない」との免責特約を締結しました。ところが、買主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のため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みました。

**A1**

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ったときは、売主は、瑕疵担保責任として、買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。「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、「隠れた瑕疵」とは、

通常の注意をもってしても分からなと思われる瑕疵をいい、不注意・過失により分からなかったという場合は隠れた瑕疵とはなりません。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なら必要のない過分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えます。

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か、という期待があります。

民法によれば、瑕疵担保の免責特約があっても売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揮して対象土地上の古屋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えたと判断されるでしょう。そうすると、売主は重過失があったものとして瑕疵担保責任は免責されません。

## 土地の売買において、土壌汚染が判明した場合の 売主の責任はどうか。また汚染の原因を 作った以前の所有者についてはどうですか。

**Q2** X会社は、金風加工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に売却しました。その後、乙会社は、甲からこの土地を建売住宅の建設・販売の目的で買い受けました。甲乙間の売買契約書には、人体有害物質による土壌汚染のリスクを考慮し、「甲と乙は、土壌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、万一土壌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ります。

乙は、X会社が金風加工工場を経営していたことは、甲から全く聞いておらず知りませんでした。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壌汚染があることが判明しました。なお、乙は、土壌汚染対策法に基づいて土壌汚染状況調査を命じられたので、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ました。

甲は、乙に対してその説明義務を尽くしていないので、説明義務違反の債務不履行の責任を負い、乙が支出した汚染除去等の費用について損害賠償義務を負うことが考えられます。

他方、元の所有者Xの責任としては、まず、不法行為責任が考えられます。昭和45年以降土壌汚染への法的規制が生まれ、Xについて金風加工工場経営による土壌汚染への対策について、費用がかかることへの予見可能性があれば、被害者たる乙は、Xの不法行為責任を追及できる可能性はあります。次に、Xのような土壌汚染の原因を作った者に対して、土壌汚染対策法第8条による求償をする方法もあります。土壌汚染対策法の適用のもとで、一定の場合に、土地の所有者等は、都道府県知事から土壌汚染状況の調査命令を受

**A2**

売主甲の責任には、瑕疵担保責任と債務不履行責任が考えられます。まず、瑕疵担保責任については、本件土地に人体有害物質による環境基準を超える汚染があり経済的効用と交換価値が低下するので、「瑕疵」と認められます。そして、土壌汚染は、外観上明らかではないので、「隠れた瑕疵」に当たります。この点、買主乙が事前に調

査しなかった場合でも、買主に相当の費用を支払って調査する義務まではないので、乙に不注意(過失)はななく、「隠れた瑕疵」の認定は左右されません。

また、本件は、瑕疵担保責任の免責特約がありますが、売主甲は土壌汚染については、その調査によって知らなかったと言えるので、悪意ではなく、金風加工工場の跡地という汚染原因となりうる

事実を知っていたとしても、土壌汚染を知らないことに重過失ありといえるかの問題があり、甲は免責される可能性があります。そこで次に、売主甲の債務不履行責任はどうかが問われます。前提となる売主の義務としては、説明義務、つまり本件土地が、金風加工工場の跡地であることについて説明すべき信義則上の義務があったと考えられます。しかし、

### Profile

東京大学法学部卒業。弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務、著作権・知的財産の法務など。



飯沼総合法律事務所 (東京都中央区) 児玉 謙 弁護士