

工場用地  
の売却

## 売主による地歴に関する説明責任①

## 概要

〔売買契約：平成7年9月〕  
売主の会社更生計画案が認可され、売買対象不動産に設定されている抵当権等が消滅することを停止条件として契約する。

〔引渡：平成11年8月〕  
平成11年7月にYの再生計画認可決定され、8月に売買代金を支払い、引渡を受ける。

〔調査：平成14年7月〕  
他社からの買受申し入れがあり、土壤汚染調査を実施したところ、鉛及びふっ素による土壤汚染が判明。

〔請求：平成14年10月〕  
瑕疵担保責任の負担の通知と、支出済みの調査費用と今後実施を要する調査費用の支払いを請求。

土地 鉛、ふっ素による土壤汚染

建設産業機械等の販売  
会社の工場跡地  
一部は解体業者に賃貸

Y  
【売主】

訴訟

X  
【買主】

不動産業者

〔訴訟時は、会社分割  
契約により権利義務  
を承継した会社〕

買主は売主に対し、錯誤を原因とする売買契約の無効を請求し、予備的に瑕疵担保責任ないし債務不履行責任に基づき土壤調査及び土壤浄化費用の賠償を請求。

## Yの主張

・Xは不動産の専門家の立場にあり、転売に際し支障となる事実について調査を怠った、錯誤についての重過失がある。  
・Xは不動産購入に際し現地を視察し、それまでの土地利用状況についても説明を受けている。

## Xの主張

・ふっ素および鉛による土壤汚染という瑕疵の存在を認識していれば売買の対象とすることはありえず、要素の錯誤があった。  
・売買契約に付随する信義則上の義務として、土壤汚染の調査・除去の義務がある。

## 判決

錯誤を原因とする売買契約の無効は認められなかったが、信義則上の説明義務の不履行により、瑕疵担保責任を追及する機会を逸したことによる損害の賠償を認めた。  
・土壤汚染の存在は土地の外観から明らかなものとはいえず、売買契約當時に土壤汚染を認識しておらず錯誤に陥ったが、表示されない動機の錯誤にとどまり、売買契約の意思表示の無効であるとはいえない。  
・土壤汚染の有無の調査は、一般的に専門的な技術及び多額の費用を要するものであり、買主が調査を行うべきか適切に判断するためには、売主は土地の来歴や従前からの利用方法について買主に説明すべき信義則上の付随義務があり、Yによる十分な説明義務が履行されたとはいえない。

## まとめ

## 判例に学ぶ

・売主による土地の来歴や利用方法について信義則上の説明義務があることから、売主は不動産の売買に際して買主に積極的に情報提供を行い、また仲介業者は重要事項説明書に土地の来歴や利用方法について詳細に記載することに加えて、専門家からの地歴調査(フェーズ1調査)レポートを取得し、地歴を確認する必要がある。  
・双方ともに土壤汚染については無頓着なまま推移した経緯が伺える、との裁判官からの指摘があったことから、不動産取引に際しては土壤汚染が存在する可能性の有無についても十分に留意する必要がある。

## 参考裁判情報

東京地裁平一五(ワ)一六六八九号 平18・9・5民四八部判決