

# 土地の売買契約における隠れた瑕疵の 認定についての調査・分析

学籍番号 1140172 氏名 安田 欣仁 指導教員 島 弘  
高知工科大学 システム工学群 建築・都市デザイン専攻

当たり前であるが、建物を建てる時には土地がなくては建てられない。いくら立派な建物を建てても土台となる土地が正常なものでなければ意味がない。地表を見ただけではわからない土地においては契約後に問題が明るみとなることが多いため「隠れた瑕疵」による紛争が起りやすい。「隠れた瑕疵」の認定について研究することで、紛争の抑制を図る。

*Key Words:* 土地, 売買契約, 隠れた瑕疵, 紛争

## 1. はじめに

近年、日本において、アメリカの訴訟社会に近づいている傾向が見受けられる。

その裏付けとして、年々弁護士の数が増えてきているという事実がある。これは弁護士会が将来的な訴訟件数の増加に対応するためにとった策であるといえる。

ゆえに、建設業界や不動産業界においても将来的には紛争がはびこる時代に陥ってしまう可能性がある。いざ契約を締結したとしても、その後に訴訟になっていては意味がない。そうなる前に、事前に紛争への発展を防ぐことが将来的に必要となってくると考えている。

## 2. 隠れた瑕疵

### 2.1 隠れた瑕疵とは

契約締結の当時、その存在を知り得なかった目的物の瑕疵のこと。ここで瑕疵とは、契約の目的物が通常有すると期待される性状、または契約の当事者が特にその存在を保証した性状を備えていないことを指す。

### 2.2 隠れた瑕疵の種類

「物理的瑕疵」…取引物件自体に物理的な不都合が存在する場合。

「法律的瑕疵」…法令等により取引物件の自由な使用収益が阻害されているような場合。

「心理的瑕疵」…心理的な面において住み心地の良さを欠く場合。

「環境瑕疵」…取引物件自体には問題はないが、取引物件を取り巻く環境に問題がある場合。

## 3. 現状及び問題点

### 3.1 瑕疵担保責任

隠れた瑕疵が判明した場合、買い主は、売主へ物件の修補や損害の賠償を求めることができる。また、欠陥などが重大で、住むこともままならない場合などは、契約の解除を求めることができる。このような、物件の瑕疵に関する売主の責任を「瑕疵担保責任」という。

### 3.2 問題点

建物と同様に瑕疵があれば瑕疵担保責任によって損害賠償を請求できる。しかし、土地の瑕疵においては地表を見ただけではわからないので事前確認が困難である。そのため契約締結後に問題が発生することになりがちであり、「隠れた瑕疵」による紛争が発生しやすい。

## 4. 目的・研究方法

「土地」「隠れた瑕疵」をキーワードに、過去の判例を調査し、土地の売買契約における隠れた瑕疵の認定について分析・考察することで紛争の抑制を図る。

## 5. 分析及び考察

判例	瑕疵の種類	裁判所は隠れた瑕疵を認めたか	買主側が隠れた瑕疵を知り得たか (○・△・×)
地中の建築廃材	物理的瑕疵	認める	×
軟弱地盤による改良工事	物理的瑕疵	認める	×
地震による亀裂・沈下	物理的瑕疵	認める	×
大雨による冠水	物理的瑕疵	<u>認めない</u>	○
自動車道路	物理的瑕疵	<u>認めない</u>	○
崖条例説明責任	法律的瑕疵	認める	×
隣人の脅迫	環境瑕疵	認める	△
近くに暴力団事務所が存在する	環境瑕疵	認める	△
過去に殺人事件	心理的瑕疵	認める	△

図-1 隠れた瑕疵の判例<sup>1) 2) 3)</sup>

### 5.1 隠れた瑕疵による紛争

図-1 は数ある判例の中から 4 種類の瑕疵による紛争を表にしたものである。瑕疵担保責任に基づいた請求において、買主側が隠れた瑕疵を「知り得た」と「知り得なかった」で評価・比較すると「知り得た」判例では全て、隠れた瑕疵は認められなかった。

#### 5.1.2 隠れた瑕疵を認めない判例

「大雨による冠水」の判例（東京高判 平成 15 年 9 月 25 日）は、土地を買い受けた買主が、土地が大雨の時など容易に冠水する状況にあり、実際に冠水の被害にあったとして売主に損害賠償請求をした事例であるが、裁判所の判断は「付近一帯の価格評価に織り込まれている面が大きいとし、そのような冠水の可能性から値段が安くなっている場合があり、それ自体を独立して、土地の瑕疵であると認めることは困難となる。」となされ、隠れた瑕疵を認めていない。買主側は購入価格によって隠れた瑕疵を「知り得た」という判断だと考えられる。

もう一方、「自動車道路」の判例（東京地判 昭和 56 年 11 月 10 日）では、土地を買い受けた買主が購入後に、土地から公路に至る通路

が私道であり、自動車通行ができないことから損害賠償請求した事例であるが、これに対して裁判所は、「本件の場合、通路の入口に「この道は私道」との立札があり、その舗装が途中で途切れるところに本件土地から自動車の侵入を拒むようにコンクリートブロックが置かれ、「ここから車両」とある立札が立っており、この状況を見て買主は不安を感じていたのに、調査をしなかったのであるから、買主は普通なすべき注意を著しく欠いていたということができ、隠れた瑕疵にあたらぬ」として買主側の請求を斥けている。

#### 5.1.3 考察

5.1.2 で紹介した 2 つの判例では、買主が隠れた瑕疵を「知り得た」ことで隠れた瑕疵を認めなかった。不安を感じた時点で、契約前に買主が売主に十分な説明を求めていれば紛争には発展しなかったと考えられる。

偶然買主が知り得た場合においても「隠れた瑕疵」は認められるということは、売主側が瑕疵を事前に調査し、予測・把握することができれば買主側に対して「隠れた瑕疵」を「知り得さず」、「隠れささない」説明ができれば紛争の抑制に繋がると考えられる。

判例	事件からの経過年月	裁判所の判断ポイント	心理的瑕疵の有無	損害賠償の金額
殺人事件 その後更地となった土地の売買 (住宅地分譲)	8年7か月	近隣住民より本件事件の噂を聞き、 <u>買主分譲地の購入を取り止めた者がいた</u>	相当程度風化しているが心理的瑕疵はなお存在している	売買代金の5%
凄惨な殺人事件 その後更地となった土地の売買 (居住)	約50年	農山村地帯における本件事件は、 <u>約50年にわたり放置された本件土地とともに近隣住民の記憶の中に残っている</u>	居住し近隣住民と付き合いを続けていくことを思えば心理的瑕疵は存在している	契約解除
失火による死亡事故があったアパートの跡地の売買 (建売住宅分譲)	3年7か月	焼死などの不慮の事故死は、病死や老衰などの自然死と異なって理解され、 <u>事故後4年近くを経過しても、なお近隣住民の記憶にとどまっている</u>	心理的瑕疵が存在する	事故のあった区画の売買代金相当額の1割弱
共同住宅で焼身自殺があり、その後駐車場として使用されていた土地の売買 (建売住宅建築分譲)	8年7か月	本件事件から8年以上が経過していること、 <u>買主の分譲住宅は完売しており、販売価格に本件事件の影響はみられなかった</u>	心理的瑕疵は存在しない	

図-2 心理的瑕疵まとめ<sup>1) 3)</sup>

## 5.2 心理的瑕疵

心理的瑕疵の定義について判例は、民法570条の瑕疵には目的物に物理的欠陥がある場合だけではなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥がある場合も含まれるという言い方をしている。

### 5.2.1 心理的瑕疵に関する判例

4つの判例全てが、売買契約の目的の土地上で、過去に起こった死亡事故・事件を契約後に買主が知ったことによって起きたものである。

「農山村地帯における凄惨な殺人事件は、約50年を経たとしても説明すべき瑕疵にあたりとされた事例（東京地裁八王子支部 平成12年8月31日）」のように、「50年経過したとしても近隣住民の記憶に残っていると考えられ、居住し近隣住民と付き合いを続けていくことを思えば、通常保有すべき性質を欠いており瑕疵である。」と判断され、瑕疵を認め契約解除にまで発展した事例もあれば、反

対に、「8年7か月前に焼身自殺があった瑕疵があるとして、買主が売主に損害賠償を請求した事案において、本件事件による瑕疵は認めなかった事例（東京地裁 平成19年7月5日）」のように「買主の分譲価格は本件自殺を考慮されたものではなく、また完売されていること、本件自殺より8年以上が経過し、事件があった共同住宅は解体されその痕跡が一切残っていないことを総合すれば、本件土地の瑕疵とは認められない。」とされた事例もある。

### 5.2.2 心理的瑕疵の考察

心理的瑕疵に関する判例において5.2.1からも分かるように、事件からの経過年月よりも、いかに事件が近隣住民の記憶に残っているかの点が「隠れた瑕疵」の認定のポイントとなっていることが見受けられた。売主側としては50年経過したから買主に説明しないという姿勢ではなく周囲を調査し、状況を誠実に説明することも必要であると考えられる。

## 6. 結論

本研究により以下の結論を得た。

- (1) 買主側が瑕疵を知り得た場合、「隠れた瑕疵」は認められない。
- (2) 心理的瑕疵の認定については、事件からの経過年月ではなく、近隣住民の記憶が一つの指標となっている。

## 7. おわりに

物理的瑕疵・環境瑕疵・法律的瑕疵においては、現状調査の他、前所有者や近隣の人からの事情聴取、登記簿確認、過去の地図、行政機関の資料などにより過去の土地の利用方法がわかれば、瑕疵をあらかじめ予測することができる。売主側が「隠れた瑕疵」を契約前に予測・把握し、買主への情報の提供ができれば隠れた瑕疵による紛争は抑制できると私は考える。

心理的瑕疵については、一般的基準がないことから、説明義務のある売主は、心理的瑕疵の該当性が明確に否定できない事件についても告知せざるを得ない。一般的基準を確立し、最低限の告知期間を売主・買主が知ることが心理的瑕疵における紛争に抑制に繋がるであろうと私は考える。

いずれにせよ、売主には信義則に則った姿勢が必要不可欠であると考えられる。

## 参考文献

- 1) RETIO 一般財団法人 不動産適正取引推進機構  
[http://www.retio.or.jp/case\\_search/search\\_top.php](http://www.retio.or.jp/case_search/search_top.php)
- 2) 図解 建築紛争事例便覧 1, 建築紛争事例研究会, 平成 10 年 5 月 21 日
- 3) 判例秘書
- 4) 不動産取引の紛争と裁判例, 不動産適正取引推進機構