

瑕疵担保責任の消滅時効

問題

当社が15年前に売却した土地（以下「本件土地」といいます）の買主が、本件土地に産業廃棄物が埋まっていると主張して、その処分費用を請求してきました。15年前に売却して登記も引渡しも済んでおり、今になって昔の売買のことを言われても困るのですが、当社としてはどう対応したらよいでしょうか。

1 瑕疵担保責任の要件

売買された土地に有害物質が含まれていた場合、買主から売主に有害物質の処分費用を請求する根拠としては瑕疵担保責任による損害賠償請求権（民法570条、566条）が考えられます。

瑕疵担保責任が成立する要件は、①売買の目的物に「瑕疵」があること、②瑕疵が「隠れた」ものであることの2点であり、瑕疵担保責任は、目的物の瑕疵があることについて、売主の過失の有無を問わない無過失責任とされています。

2 「瑕疵」の意義

「瑕疵」とは、売買の目的物に欠点や欠陥があることを意味するものであり、瑕疵の有無は、その物が通常有すべき品質、性能を欠いているかどうかを基準として判断されます。

土地の場合、産業廃棄物が地中に埋まっていることは土地の通常有すべき品質、性能を欠いていることになると解されます。たとえば、さいたま地方裁判所平成22年7月23日判決は、売買目的土地にコンクリートガラ等の産業廃棄物が埋まっていた事案について、「大量の廃棄物が広範囲にわたって埋設されているという嫌悪すべき事情があり、これに加えて、将来増改築する場合に、本件建物の建築の際のように、地盤改良工事あるいは廃棄物の撤去のために費用を要することも予想されることからすると、本件各土地は、通常有すべき性質を欠いているというべきであり、この意味において瑕疵があることができる。」と判示しています。

3 瑕疵が隠れたものであること

「隠れた」瑕疵とは、通常の注意をしても瑕疵を発見することができないことを意味します。売買の時点で瑕疵の存在が明らかな場合は、その点は「隠れた」瑕疵とはいえません。買主が売買の時点で売買目的物に瑕疵があることを知らないことについて、無過失であることが必要です（最高裁判所昭和41年4月14日判決）。

4 瑕疵担保責任の期間制限

瑕疵担保責任による契約の解除又は損害賠償の請求は、法律関係を早期に安定させるという趣旨から、買主が売買の目的物に瑕疵があることを知った時から1年以内にしなければならないとされています（民法570条、民法566条3項）。したがって、買主が売買の目的物に瑕疵があることを知った時から1年を経過すると、解除権、損害賠償請求権を行使することができなくなるのです。

ただし、この点は売買当事者が商人である場合の特則があります。商人同士の売買の場合には、買主が売買目的物を受領したときは、遅滞なく、その物の検査をしなければならないとされています（商法526条1項）。検査により売買目的物に瑕疵があるこ

とを発見したときは、直ちに売主に対してその旨を通知しなければならず、また、売買の目的物に直ちに発見できない瑕疵がある場合において、買主が6か月以内に瑕疵を発見したときも、同様に直ちに売主に対してその旨を通知しなければならないとされています（商法526条2項）。

5 損害賠償請求権の時効消滅

上記の期間制限は、買主が売買目的物に瑕疵があることを知った時から起算するため、買主が売買目的物の瑕疵を知らない間は期間が開始しないことになりますが、買主が売買目的物の瑕疵を知らない間はいかに期間が経過しても責任を負うというのでは、売主にとっては不測の事態が生じることになります。

そこで、瑕疵担保責任の消滅時効の問題が生じますが、この点について最高裁判所平成13年11月27日判決は、瑕疵担保責任による損害賠償請求権が債権の消滅時効の規定により消滅するとの判断を示しています。

同判決の事案は以下のとおりです。甲は、昭和48年2月18日乙からA宅地及びA宅地上のB建物を購入して代金を支払い、同年5月9日、A宅地につき乙から甲への所有権移転登記がされ、そのころ、甲は乙からのその引渡しを受け、所有権移転登記がされました。A宅地の一部が、条例により道路位置指定されていたため、B建物の改築に当たり床面積を大幅に縮小しなければならないなどの支障が生じていたのですが、甲は、売買の時点では道路位置指定による障害を知らず、平成6年2月ないし3月ころ初めて当該道路位置指定の存在を知りました。同年7月ころ、甲は乙に対し当該道路位置指定を解除するための措置を講ずるよう求め、それができないときは損害賠償を請求する旨を通知し、その後損害賠償請求の訴えを提起したのです。

同判決は、「買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権は、売買契約に基づき法律上生ずる金銭支払請求権であって、これが民法167条1項にいう「債権」に当たるとは明らかである。この損害賠償請求権については、買主が事実を知った日から1年という除斥期間の定めがあるが（同法570条、566条3項）、これは法律関係の早期安定のために買主が権利を行使すべき期間を特に限定したものであるからこの除斥期間の定めがあることをもって、瑕疵担保による損害賠償請求権につき同法167条1項の適用が排除されると解することはできない」との理由により、「瑕疵担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用があり、この消滅時効は、買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行すると解するのが相当である。」と判示し、売買目的物の引渡しの日から10年の経過により時効消滅するとししました。

6 本件の場合

本件の場合、当社は10年以上前に本件土地の引渡しまで完了しており、上記の通り、瑕疵担保責任による損害賠償請求権について民法167条1項が適用されるため、買主の当社に対する損害賠償請求権は、本件土地の引渡しの日から10年の期間が経過したことにより時効により消滅することになると考えられます。