



## 瑕疵担保責任

**渡辺 健寿** (わたなべ けんじゅ)

渡辺健寿法律事務所  
弁護士



### 質問

最近のニュース報道で「瑕疵担保責任」や「瑕疵担保責任を負わない旨の特約」の論点がしきりに取り上げられていますが、どのような点が問題となるのでしょうか。

### 1 瑕疵担保責任

売買契約の目的たる物件に契約時にすでに一般の人には容易に見えないような欠陥があった場合に、売主は買主に対して担保責任を負います。これを売主の瑕疵担保責任といいます。

目的物に制限があること、期待される性能、性質を有していないことによって契約した目的を達することができない場合に買主に契約の解除権及び損害賠償請求権が認められます（民法570条、566条）。

売買した土地の地中に多量の有害化学物質や廃棄物が埋設されていることが土地引渡し後に発覚したような場合が典型です。

### 2 瑕疵担保責任の要件

売買契約において瑕疵担保責任が認められるための要件は、①売買契約の目的物に「瑕疵」があること、②その瑕疵が「隠れた」ものであること、③買主が瑕疵を知らなかったことです。要件を充

たしていても売主が強制競売による場合は瑕疵担保責任は発生しません（同法570条ただし書）。

「瑕疵」とは目的物が通常有すべき品質、性能に欠けるところがあることをいい、契約締結時に存在していたことが必要です。目的物たる機械が契約上要求された強度を持っていないなどといった物質的瑕疵のほか、建物を建てるつもりで土地を買い受けたところ、都市計画事業上の道路敷地に該当し、いずれ建物は撤去しなければならないというような法律的瑕疵も含まれるとするのが判例です（最高裁昭和41年4月14日判決）。

「隠れた」瑕疵とは、買主が売買契約の時点で瑕疵を知らない、または知りえなかった瑕疵をいいます。売主が買主に説明済みの瑕疵であったり、買主が通常の注意を払っていれば知りえた瑕疵などは「隠れた」瑕疵には当たらず、売主はそのような瑕疵については瑕疵担保責任を負いません。明らかな瑕疵があれば、契約の過程で買主は瑕疵があるという事情を売買価格に折り込んだ契約を

するはずであるという前提があるものと解されま  
す。

買主は瑕疵があるとの事実を知った時から1年  
以内に契約の解除または損害賠償の請求をしな  
ければならないとされており（同法566条3項）、ま  
た目的物の引渡しから10年を超えると損害賠償請  
求権は時効により消滅するとするのが判例です  
（最高裁平成13年11月27日判決）。

### 3 「瑕疵」があるかが争われた事例

売買契約の目的物である土地の土壤に、売買  
契約締結後に法令に基づく規制の対象となった  
ふっ素が基準値を超えて含まれていたことが判明  
し、買主がこれが瑕疵に当たると主張して瑕疵担  
保による損害賠償を求めた事案において、裁判所  
は「売買契約の当事者間において目的物がどのよ  
うな品質・性能を有することが予定されていたか  
については、売買契約締結当時の取引観念を斟酌  
して判断すべき」とし、ふっ素が売買契約当時は  
法令に基づく規制の対象となっておらず、取引観  
念上も買主の担当者においても、ふっ素が土壤に  
含まれることに起因して人の健康にかかる被害を  
生ずるおそれがあるとは認識されていなかったと  
いう事情の下では、売買契約の当事者間において、  
ふっ素が人の健康を損なう限度を超えて本件土地  
の土壤に含まれていないことが予定されていたも  
のとみることはできないとして、土壤中の法令の  
基準値を超えるふっ素が含まれていたとしても、  
そのことは瑕疵に当たらないと判示しました（最  
高裁平成22年6月1日判決）。

この判決は、具体的な契約を離れて抽象的に  
「瑕疵」を捉えるのではなく、契約当事者の合意、  
契約の趣旨に照らし、通常又は特別に予定されて  
いた品質・性能を欠く場合をいうとの判断を示し  
たものと解されます。

新車の売買契約において車両の足回り等の部分  
の錆が直ちに通常有すべき品質を欠いていたとは  
いえない状態であったとしても、とくに売主が取

り扱う自動車メーカーのウェブサイトの「品質へ  
の取り組み」の記載において錆のない自動車を提  
供することが必要であるとの発信があることを根  
拠として、そのような錆が生じていないことが売  
買契約において予定されていた車両の品質である  
とし、当該自動車は売買契約において予定されて  
いた品質を欠く瑕疵があったとした裁判例がありま  
す（富山地裁平成27年7月8日判決）。

### 4 「隠れた」瑕疵といえるかについて買主の 「善意無過失」が争われた事例

路地状部分により公道に接する土地の買主が、  
路地状部には隣地建物が越境し幅員が2メートル  
に満たない状態になっており、建物の建築確認を  
得ることができないという瑕疵があったとして、  
売主に対し瑕疵担保責任による損害賠償を求めた  
事案において、買主は、本件土地の所有者からは  
本件建物の建替えができないとの説明を受けてい  
なかつたので売買契約時当時本件土地の瑕疵の存  
在を知る由もなかつたこと、隣地建物が越境して  
いることは専門的な測量を経ないと判明しないこ  
とを理由に善意無過失を主張しましたが、裁判所  
は買主が売買契約締結前から本件土地の賃借人と  
して隣接地の所有者との間で路地状部分の境界の  
確認書を作成するなどした事実を認定し、本件瑕  
疵の存在につき善意無過失であったということ  
はできないから本件瑕疵は隠れた瑕疵には該当し  
ないと判示しました（東京地裁平成27年11月25日判  
決）。

### 5 瑕疵担保責任を負わない旨の特約

民法の瑕疵担保責任の規定は任意規定であると  
解され、売買契約時に売主が瑕疵担保責任を負わ  
ないとする特約を付することができますが、瑕疵  
担保責任を負わない旨の特約を付したときであつ  
ても、売主が知りながら告げなかつた瑕疵につ  
いては瑕疵担保責任を免れることができないとされ  
ています（同法572条）。