経済情報コンダクター

月刊 東海財界 TOKAI ZAIKAI

2021 9月号

（毎月1回25日発行）

名古屋鉄道　髙﨑 裕樹社長

「非常事態は変革のチャンス」

三重エフエム放送　川島 博志社長

「苦しむ門には福来る」と意欲を披露

“金メダルかじり”で大炎上

河村市長のかつてない窮地

KEN　櫻井 美智子代表取締役

建築会社の新しい需要と可能性を広げる

緑ヶ丘カントリークラブ

片岡信恒弁護士の法律相談事務所

片岡　信恒（かたおか　のぶつね）昭和５５年片岡法律事務所を設立。３０年以上に渡り、取引紛争・契約書作成・労働紛争・医療関係など、法人、及び相続・交通事故・遺言・離婚などの法律問題全般を取り扱っている。
＜片岡法律事務所＞名古屋市中区丸の内２丁目１９番２５号ＭＳ桜通７、８階　☎０５２－２３１－１７０６

土地の売主としての責任は

【質問】今年１月、売買代金７００万円で土地を売りました。面積は１００坪、３０年前に田を埋め立て、資材置き場として使っていました。ところが、買主から、「２０坪の木造亜鉛メッキ鋼板葺きの簡易建物を建てようとして基礎工事を始めたら地中からコンクリート片等の建築廃材が見つかった」と言われました。埋め立て業者とは山を切り開いたときに出た土砂で埋める、との契約でした。売買契約書には現状有姿で売買し、土地の用途は簡易建物を建てて、建築材料置き場にすることが、明記されています。私は買主からどのような責任を追及され、埋め立てた業者にはどのような請求ができますか。

【回答】土地の売主として、どのような責任を負うか、についてまず説明します。以前は、売主が瑕疵担保責任を負いましたが、２０２０年４月の民法改正で契約不適合責任を負うことになりました。瑕疵担保責任では、買主は売主に対して、解除と損害賠償のいずれかを選択して請求できるだけでした。民法改正により、これに加えて、追完請求と代金減額請求ができるようになり、さらに解除と損害賠償の扱いも変わり、売主側の責任が重くなりました。契約内容に合う土地でなかった時には、契約の目的が達成することができないため、解除ができます。損害賠償請求については、契約不適合責任では、請求できる範囲が広がり、以前は信頼利益しか請求できなかったのが、履行利益まで含めた賠償請求ができるようになり、買主の転売利益や営業利益まで請求できます。売主にとっては要注意です。

なお追完請求は、その瑕疵について、これを取り除くことを求めることです。本件についていえば、地中にある建築廃材を除去して、埋め戻すことが請求できます。

また、追完請求によって、契約に沿った状態に直すことができない場合には、代金を減額するという請求が可能です。

契約不適合責任においては、売主は、より重いリスクを背負うため、契約書の文言については注意が必要です。土地を売買する場合には、買主は、この土地をどのように利用するのか（駐車場か、自宅建物を建設するのか、建売住宅を建てるのか）、売買目的として明示しておく必要があります。それにより、損害賠償の金額がかなり変わってきますので、売買代金も目的に沿って設定する必要があります。

契約内容に違反して建築廃材を加えて埋め立てをしたわけですから、明らかに契約違反で相談者は、埋め立て業者に対して損害賠償請求できます。但し、契約書等で「山土で埋める」との約束が明記されていないと、「そんな約束はなかった」と開き直られるおそれがあります。ただ通常、建築廃材を使って埋めることは、発注者側が了解しないので、賠償請求が可能だと考えられます。ただ埋め立てをした時期が古いと、施工業者が倒産している場合もあります。その場合には、相手方が法人であれば、取締役の個人責任を追及できる場合があります。