

相 談 事 例

ID : 04-03-032

相談タイトル

土地売買に係る重要事項説明での必要項目について

Q：ご相談内容

売主側であるが、土地の売買に関連して、取り扱い土地に面して「ゴミ集積場」がある。土地売買にかかる重要事項説明の中で説明項目として、このような環境上の条件は、説明しなければならないものなのか。

A：回答

重要事項の説明項目には、物件（土地）の概要、法令上の制限、道路その他インフラの状況、契約条件などが、基本的な項目として位置付けられています。「ゴミ集積場」という個別の環境要件については、特に定めていませんが、近隣に工場が立地している事による騒音・振動・臭気や近隣反社会的勢力事務所の立地など、契約解除の要件とまでは認められなくとも「環境的瑕疵」や「心理的瑕疵」などとして、後日、損害賠償などの請求権が認められることもあります。現に周知の事実ということで有れば説明しておくことが良いと考えます。