

# 相 談 事 例

ID : 04-03-036

## 相談タイトル

住宅地売買に関する瑕疵担保責任について（地中埋設物）

### Q：ご相談内容

住宅を建築するため土地を売買により購入した。土留め工事を行ったところ、土の中からコンクリートの塊が沢山出てきた。あらためて土地の売買契約書を見たところ、契約不適合責任の部分が抹消されていて、特約として土地の中から残置物等が出てきても売主は何ら責任を負わない旨記載がある。買主の責任になってしまうのか。

### A：回答

建築物の建築を目的として、土地の売買契約が行われ、その土地の地中部分から、売買の目的である建築工事に支障が生じる様なコンクリート殻が大量に出てきたということは、隠れた瑕疵に該当する事から、売主は一般的には損害賠償に應じるなどの瑕疵担保責任が生じます。今回、契約不適合責任が契約書類上抹消され、特約として、何ら責任を負わない旨の特約があるとのことですが、売主側が残置物の存在を知っていた場合や著しく買主（消費者）の利益を害すると考えられる場合は消費者契約法上で、特約が無効になることも考えられます。土地の売主側に話をすると共に、消費者契約法上の法的な解釈等に関しては、弁護士にも相談をされるのが良いと考えます。なお、掘削により発生しているコンクリート殻等が、産業廃棄物に該当するものとする、その土地の造成工事を行った業者や、コンクリート殻を持ち込んだ業者、その事実を知っていて売買した者に対し、廃棄物処理法上の責任が生じますので、土地の売買という契約行為上の問題とは別に公法上の問題も発生すると考えます。