

最近の判例から (6)

アスベストを含む地中廃棄物の存在は目的物の瑕疵とまではいえないものの、廃棄物処理に要する費用の高額化については、土地の実質的価値と売買代金の等価性を損なうものであり、民法570条の瑕疵に当たるとした事例

(東京地判 平20・9・24 ウェストロー・ジャパン) 周藤 利一

土地売買において多量の廃棄物による土壤汚染が判明したため、瑕疵担保特約に基づき契約を解除し、売買代金相当の金員の支払いを求めた事案において、地中の廃棄物の存在は目的物の瑕疵とまではいえないものの、廃棄物処理に要する費用の高額化については、土地の実質的価値と売買代金の等価性を損なうものであり、民法570条の隠れたる瑕疵に当たるとして請求の一部を認容した事例（東京地裁 平成20年9月24日判決 一部認容 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告及び被告Y2は不動産業者、被告Y1は本件土地上の工場でロックウールの製造加工等を行い、アスベストを含む製品の製造加工も行っていた。被告Y1は、平成17年2月、被告Y2に本件土地及び地上建物3棟を代金4億1,720万円で売り渡し、6月、足立区長あてに工場廃止届出書及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に掲げる有害物質（土壤汚染対策法所定の特定有害物質）の取扱いはなかった旨の有害物質取扱状況届出書を提出した。

原告は、平成18年7月、被告Y2から本件土地を代金4億6,000万円で買い受けた。

原告から依頼を受けた専門業者が調査したところ、基準値を超える鉛及びカドミウム、アスベストが0.35ないし1.33パーセントの割合で検出されたので、原告は、被告Y2に対し、土壤改良費用が約8億6,000万円と試算されていることから、隠れた瑕疵により契約の目的を達成することが不可能であるとして、本件売買を解除する旨通知するとともに、売買代金の返還等を求め、本件訴訟を提起し、被告Y1に対し、本件土地の重大な土壤汚染により契約の目的を達成することが不可能であるとして、被告Y2に代位して被告間売買を解除する旨の意思表示をした。

2 判決の要旨

裁判所は、多量の廃棄物、基準値を超える鉛及びカドミウム、アスベストが存在していること、廃棄物の一部に廃アスベストではないアスベストをゴムや塩化ビニールで固めた成型板が含まれていることを認定した上で大略次のように判示した。

東京都環境局との協議では、マンションを建設する場合には廃棄物をすべて適正に処理する必要があるとされたが、アスベストをゴムや塩化ビニールで固めた成型板自体はアスベスト建材除去事業や特定粉じん発生施設に

係る廃アスベスト等に当たるとは認められず、かつ、地中に存在するアスベストの量に関する直接的な法規制は存しないものの、マンション建設のために本件土地を掘削したり、地中の廃棄物処理したりする際には、アスベストが飛散することのないように留意する必要があり、廃棄物やアスベスト等を含む土壌を掘削除去するには、通常の土壤汚染対策ないし廃棄物処理対策に比して数倍に及ぶ処理費用の発生が見込まれ、原告が見積もりを依頼した2社からはいずれも8億円を超える金額が提示されており、処理のために売買代金額との対比において過分の費用を要することは推測に難くない。

しかるところ、原告は、不動産業者であって、分譲マンションを建設することを目的として本件土地を購入したものであることに加えて、入手した被告Y1の工場廃止届出書や有害物質取扱状況届出書から、本件土地上に窯業・土石製品製造業の工場が存在したことを認識し、被告間売買の際の地質調査報告書添付の検査試料採取時の現場写真から地中に埋まっているガラやゴミ等の存在を看取することが可能であったことにも照らせば、原告としては、本件土地の地中の状態につき買主として自ら調査して確認しておくべきであったというべきであり、比較的簡単な試掘によって地中の多量の廃棄物の存在を容易に発見することができたはずであると考えられる。もっとも、本件土地自体は、土壤汚染対策法等に基づく区域指定がされていたわけではなく、調査義務が課されていたわけでもなかったこと、本件売買の前に行われた被告間売買の際の調査では特定有害物質は検出されなかった旨の地質調査報告書が存しており、本件売買当時原告において上記調査結果に疑問を差し挟むべき事情も見当たらないことからすると、原告がこれを信頼し、本件売買に際し

改めて本件土地の土壤汚染調査を行わなかったとしても無理はなかったものというべきである。

本件土地の地中の廃棄物の存在それ自体については、社会通念上買主に期待される通常の注意を用いても発見することのできない目的物の瑕疵とまでは直ちにいえぬものの、特定有害物質による汚染及びアスベスト等の存在並びにこれに起因する廃棄物や土壤汚染の処理に要する費用の高額化については、これにより、本件売買の目的物である本件土地の実質的価値とその対価である売買代金との等価性を著しく損なうものであり、民法570条にいう隠れた瑕疵に当たるといわざるを得ない。

原告が被告Y2に対してした本件売買の解除は有効であり、これによる原状回復請求権に基づき、原告は、同被告に対し、本件売買代金4億6,000万円の返還及び本件土地に係る原告名義登記につき真正な登記名義の回復を原因とする同被告への所有権移転登記手続(登記引取り)を請求することができる。(代位行使については棄却)

3 まとめ

第一に、建築物のアスベストに関する判例は散見されるが、土壤汚染対策法による特定有害物質ではないアスベスト含有土地に関する判例は極めて珍しい。

第二に、地中廃棄物の存在自体ではなく、廃棄物処理に要する費用の高額化について、土地の実質的価値と売買代金の等価性を損なうものであり、民法570条の隠れたる瑕疵に当たるとした点は注目すべき判断である。

汚染土地の評価は実務的に困難であり、事例判決として参考になると考えられる。

(研究理事・調査研究部長)