

最近の判例から (2)－土地の瑕疵－

引渡し後に地中から発見された土壌汚染及び地中杭について、買主の瑕疵担保請求が認められた事例

(東京地判 平25・11・21 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

分譲マンション建築用地として売買された土地において、引渡し後に土地の土壌汚染及び地中障害物が発見されたことから、買主の分譲マンション業者が、売主に対してその除去費用の支払いを求めた事案において、売買契約書の定めに従い買主の請求が認容された事例（東京地裁 平成25年11月21日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年11月、買主X（原告）は、分譲マンション建設を目的として、東京都千代田区所在の本件土地、及び本件土地上の本件建物について、売主Y（被告）との間で、売買代金額6億6000万円にて、「万一、本物件について隠れた瑕疵（土壌汚染、既存杭・産業廃棄物等の地中障害物を含むが、これらに限らない。）があったときは、引渡しから1年間に限り、売主は瑕疵担保責任を負うものとする」との特約を付した本件売買契約を締結した。

Xが、同年12月に本件建物の解体工事を開始したところ、本件土地の地中に合計4本のコンクリート杭（既存杭）の存在が判明したことから、翌月XはYにその旨を通知した。また平成24年3月、A社に委託して行った土壌調査により、六価クロムによる本件土壌汚染が確認されたことから、同月Xはその旨を媒介業者を通じてYに報告した。

Xは、同年3月に既存杭引抜き工事を代金97万円余で、同年5月に本件土壌汚染に係る処理工事を代金726万円余でB建設に依頼し、

それぞれの工事は施工された。

平成24年6月、XはYに対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として計824万円余の支払いを求めたが、Yは、①既存杭は、新築建物に地下ピットを設けなければ建物建設の支障にはならず、その必要があったとしても既存杭を再利用するか、偏心（杭をずらす）して杭を打てば支障にはならない、②平成18年に行なわれた本件土地の土壌汚染調査において、汚染は検出されておらず、本件土壌汚染は買主が行った本件建物解体時に発生したものである、Xの新築建物の1階は駐車場等であり舗装すれば人体に影響はない、③商法526条2項の規定により売主は瑕疵担保責任を負う必要がない、等と主張してこれに応じなかったため、Xはその支払いを求め本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 既存杭について

本件売買契約は、Xがマンションを建築することを予定して締結されたものであり、ピットを建築する前提として、本件土地の地中に杭を打ち込む必要があったところ、その杭のうちの2本が既存杭と抵触するため、既存杭の除去が必要となった。マンションのような中高層建物を建築するに当たっては、建物の最下層住居のコンクリートスラブ下をピット構造とし、配管配線類の点検・修理等を行

えるようにすることは建築実務において一般的な工法である。また、既存杭の再利用又は偏心しても、Xが予定していた本件マンションを建築することが可能であったとする証拠はない。よって、既存杭は瑕疵と認められる。

(2) 土壤汚染について

本件土地において六価クロムが検出された地点と、本件建物の所在していた地点が異なり、本件建物の解体工事によって本件土壤汚染が生じたとは考えにくい。また、平成18年の土壤汚染調査による調査地点と本件土壤汚染に係る六価クロムが検出された調査地点とは一致していない。

法定の基準値を超過した土壤汚染が存在する場合には、当該土壤汚染が存在することが売買契約の前提となっていたなど売買契約において特別に予定されていた品質・性能を欠くといえないような場合を除き、瑕疵に該当するというべきであり、本件土壤汚染は瑕疵にあたるというべきである。

マンションの土壤に六価クロムのような土壤に含まれることで人の健康に係る被害を生ずるおそれがある特定有害物質が含まれている場合には、そのままマンションを分譲することは困難であることは明らかである。

(3) 商法526条2項について

本件売買契約において、本件土地の引渡しから1年間に限り瑕疵担保責任を負うことを定めており、商法526条2項の瑕疵担保責任に基づく損害賠償等の制限と異なる合意をするものであるから、XとYとの間で本件売買契約に商法526条2項を適用せず、引渡しから1年間に限りYが瑕疵担保責任を負うことを合意したものであるというべきである。

したがって、本件売買契約に商法526条2項は適用されないから、その余の点について判断するまでもなく、商法526条2項によりXの請求が制限されると認めることはできない。

(4) Xの損害額について

既存杭及び本件土壤汚染という瑕疵が存在したことにより、これらの瑕疵を除去しなければ、本件土地の完全な使用ができなかったというものであるから、Xは既存杭及び本件土壤汚染を除去するために要した費用の合計である824万円余の損害を被ったものと認められる。

3 まとめ

本件は、引渡し後発見された土壤汚染について、売買契約の定めに従い、買主の損害賠償請求が認められた事例である。

土壤汚染調査は、基本的にサンプリング調査により行われることから、調査が行われなかった範囲・深度において汚染が存在している可能性はあり、本事案もこれにあたったのではと思われる。また、客土した土に汚染物質が存していた事例も見られる。

媒介業者としては、土壤汚染対策法に則った土壤調査がなされたことがある土地の売買であっても、土壤汚染や地中障害物が発見されることがあり得ることを前提に、万一発見された場合の売主・買主それぞれの責任と負担について、両者の理解と認識を一致させた上で、取引を進める必要があるといえよう。

土壤汚染や地中障害物に係る紛争において、売買契約の特約等により売主責任が認められた事例として、RETIO101-100等が、売買契約の免責特約、徐訴期間の経過等により、売主責任が否定された事例として、RETIO93-144、同89-78等があるので、あわせて参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)