

最近の判例から (3)－土地瑕疵－

## 購入土地に土壤汚染が判明したとする買主からの浄化費用等の支払請求が瑕疵担保免責特約により棄却された事例

(東京地判 平29・5・19 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

土地の買主が、引渡しを受けた後の調査によって土壤汚染が判明したため、その調査・浄化費用や逸失利益の支払いを、売主法人を吸収合併した法人に対して求めた事案において、売買契約に売主の瑕疵担保責任を免責する定めがあり、買主の主張には理由がないとして請求を棄却した事例（東京地裁 平成29年5月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

売主 a 社は、b 市内に所有する本件土地において水質汚濁防止法（以下「水濁法」という）及び土壤汚染対策法（以下「土対法」という）に定める特定有害物質を使用する化学品工場（以下「本件施設」という）を操業していたが、その使用を取り止めたとして、平成15年4月に b 市に水濁法に基づく届出をした。なお、土対法に基づく土壤調査については、その使用を取止めたのが法施行以前だったとして、実施されなかった。

平成22年9月、a 社は本件施設を解体したが、その面積が土対法に定める基準未満であるとして、b 市への届出はなされなかった。

平成23年3月、a 社は入札方式で本件土地の売却することとした。

この頃買主 X（原告・廃棄物処理業等）は、工場用地の取得を計画しており、媒介業者から本件土地の紹介を受け、入札要綱（以下「本件要綱」という）を受領し、同年6月に応札をした。なお、「本件要綱」には、①売主はフェーズ1調査（地歴調査）しか実施してお

らず、後日、調査・対策工事の必要が生じる場合があることを買主は容認すること、②売主は「隠れた瑕疵」にあたる土壤汚染の瑕疵担保責任を負わないこと、を応札条件とする旨が記載されていた。

その後、Xは優先交渉権者に選定され、「土壤汚染リスク評価報告書」（同年4月作成、以下「本件報告書」という）を受領した。本件報告書には「本件土地に土壤汚染が存する可能性は低い、否定はできない。」旨の記載があった。これを受けてXは、a社に対して更なる調査を求めたが、a社はこれを拒否した。

同年7月、Xとa社との間で本件土地の売買契約（以下「本件売買契約」という）が、「本件要綱」記載通りの条件で締結され、同年9月にXは本件土地の引渡しを受けた。

その後Xは、近隣土地所有者からの聴取内容等から、本件土地に土壤汚染があるとの懸念を抱き、平成24年8月にフェーズ2（表層調査）、翌年1月にはフェーズ3（深度調査）の調査を行ったところ、本件土地の一部から土対法の基準を上回る複数の特定有害物質が検出（以下「本件土壤汚染」という）された。XはY（被告・化学品製造販売業、平成24年2月にa社を吸収合併）にその浄化費用等について支払いを求めたものの拒絶されたことから、本件土壤汚染に係る調査説明義務や汚染除去義務があったとして、2億1241万円余の支払いを求めて提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) 検出された特定有害物質の一部は、本件施設において使用履歴があるものであり、a社が汚染原因者である可能性は否定できない。しかし、それらの使用状況や汚染の程度等からして、売主は土対法に定められた基準を上回る汚染が本件土地に存在していたと認識していたとも、容易に認識できたとも言えない。また、売主が土対法上の土壤汚染調査義務を意図的に回避したとも認められない。

(2) Xは、本件土壤汚染が存在したこと等をもって、本件報告書の信用性は否定される旨の主張もしているが、仮に信用性が薄いというのであれば、本件売買契約を締結しないとの判断をすれば良かったのであり、本件報告書を売主側が交付した意図は、その信用性の問題も含めて購入希望者の判断に委ねるというものであったと考えられる。また、本件報告書は土対法の指定調査機関が、通常の調査手法で作成されたものであり、Y側がXの求めた追加調査に応じなかったことが、債務不履行や不法行為にあたるとも言えない。

(3) Xは、本件土壤汚染のないことを前提とする価格で本件土地の引渡しを受けたものであると主張するが、Xは本件報告書等により本件土壤汚染が存在するリスクを認識しつつ、本件売買契約を締結したものと認められることから、価格の点でもY側に債務不履行や不法行為があったとも言えない。

(4) 以上の通り、本件土壤汚染は、買主負担となるリスクとして本件売買契約の前提とされた本件土壤汚染リスクが正に顕在化したものであって、Y側において本件土地に公的な基準値を超えるような土壤汚染があると認識していた、又は容易に認識し得たとは認めら

れず、かえってXは、本件報告書等から本件土壤汚染リスクを認識した上で、自らの判断で本件売買契約を締結したと認めることができるから、その主張には理由がない。

## 3 まとめ

本事例は、引渡しを受けた後に買主が土壤汚染調査を実施したところ、土壤汚染があることが判明したことから、売主にその浄化費用等の負担を求めたものの、本件売買契約の定めによれば、これは買主の負担すべきリスクであるとして、請求が認められなかったものである。その後、判決を不服としたXは控訴したものの、控訴は棄却されている。

本事例においては、本件施設における特定有害物資の使用状況、契約締結前に売主から買主に交付された指定調査機関作成の調査報告書の内容、瑕疵担保責任に係る契約内容等を踏まえ、売主の土壤汚染に係る瑕疵担保責任が否定されることとなった。

土壤汚染に係る瑕疵担保責任については、事後に売主と買主の間で紛争になることも少なくない。調査されなかった箇所や深度から汚染が発見される可能性があることも踏まえ、本判決も1つの参考として、売買当事者双方ならびに媒介業者は、慎重な対応を行っていく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の責任が認められた事例として、東京地判 平29・10・3 (RETIO111-72)、認められなかった事例としては、東京地判 平24・9・25 (RETIO89-78) があることから、併せて参考にされたい。

(調査研究部調査役)