

最近の判例から

(2)

環境基準を下回る土壌汚染の瑕疵担保責任を認めた事例

(東京地判 平一四・九・二七 ホームページ下級裁主要判決情報) 村川 隆生

分譲マンションを建築する目的で土地を購入した宅建業者が、土地の引渡しを受けた後に建築工事に着手したところ、地中から建築物のコンクリート基礎やオイルタンクの残骸等及び現場全体でオイル類に汚染された土壌が発見されたが、汚染された土壌が環境基準に抵触するような量の有害物質を含有していないことから、当該土壌汚染についての瑕疵担保責任が争われた事案において、売主の瑕疵担保責任を認容した事例(東京地裁 平成一四年九月二七日判決 確定 ホームページ下級裁主要判決情報登載)

一 事案の概要

宅建業者Xは、分譲マンションを建築する目的で、平成一二年九月七日、宅建業者Aの媒介により、Y(鉄鋼業等を営む株式会社)と本件土地及びその地上建物(非鉄金属の保管

用倉庫及び事務所兼社員寮)の売買契約を締結し、同年一〇月六日引渡しを受けた。なお、本件売買契約書には、「本件土地に廃棄物、地中埋設物又は土壌汚染等の隠れた瑕疵がある場合に、本件土地の引渡し日以後六か月を経過したときは、XはYに対して担保責任を追及できない」とする特約(本件特約)が付されていた。

その後、Xが、同年三月六日から杭打ち工事を開始したところ、同月二七日、本件土地の地中に、建物のコンクリート基礎が埋没しているのを発見した。Xは、直ちにAに連絡し、Aの指示(書面による報告)により、同年四月五日、「①本件土地から地中障害物が発見されたこと、②障害物の全容解明は同年五月上旬までかかること、③瑕疵担保責任が満了するまで時間がないこと、障害物の全容が確認でき次第、改めて資料及び見積書に写真

を添付して説明する」旨の報告書を作成しAに提出した。Aは、同日、即座にYに電話で報告書の内容を連絡し、更に、翌日Yの本店を訪れ、改めて報告のうえ、今後瑕疵担保責任の問題が発生する可能性について説明した。

その後、四月一〇日にコンクリート塊等、同月一二日にオイル類を含んだ土、五月一日にはコンクリート製のオイルタンクの残骸が発見され、現場全体でオイル類により黒く汚染されて泥状になった土壌が見つかった。この汚染された土壌は、環境基準に抵触するような量の有害物質を含有していなかったが、水を含むと強い悪臭を発した。更に六月七日には多量のオイル類を含んだオイルタンクからの配管が発見され、同月一八日には再びオイル類を含有した土壌の層及び杭等が発見した。

Yは、地中埋設物の瑕疵については認められたものの、土壌の汚染については、所定の環境基準値を全項目において下回っており土壌汚染に該当しない、また、四月五日のXの通知は土壌汚染の瑕疵の存在について一切触れていないから、制限期間内の通知はなかったと主張したため、XはYに対し、瑕疵担保責任特約に基づく損害賠償及び遅延損害金を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のように判断を下した。

(1) 本件汚染土壌の存在が、本件土地に瑕疵があるといえるか否かについて

本件土地における土壌汚染は、マンション建設の基礎工事途中で発見される程度に浅い位置において、多量のオイル類を含有し、しかも、容易に悪臭を発生し得るような状態にあったというのであるから、本件土地に基礎を置き、多数の住民を迎え入れることになるマンションを建設することを妨げる程度に至っており、特別に費用をかけてでも処理する必要があるといわざるを得ない。したがって、本件土地は、取引通念上有すべき品質、性能を欠くというべきであり、本土壌汚染は本件土地の瑕疵に当たると認めるのが相当である。

(2) 制限期間経過前の通知の有無について

商法の瑕疵担保責任規定における通知は、売主が発見された瑕疵に対して適切な処置、対応をとることを考慮する機会を与えるために要求されるものであるから、その通知の内容は、瑕疵の種類及び大体の範囲を明らかにするものであれば足りると解される

(大審院大正一一・四・一判決)。しかるに、

XはYに対し、四月五日及び六日、Aを使用者として事実を通知したことが認められる。本件特約は商法五二六条一項の規定を基本的に踏襲するものと認められるから、通知の有無の解釈適用は、形式的解釈ではなく商法の条項の解釈に従い、合理的、合目的になされるべきである。そうとすれば、コンクリート魂、配管及び汚染土壌は、マンション建築工事の障害となる地中埋設物である点に差異はないから、いずれも地中障害物の存在による瑕疵としてとらえられるところ、XがYに対して、地中埋設物の存在とその全容解明にはなお時間がかかる旨を伝達した時点で、マンション建設にとつての地中障害物全体の存在について通知がなされたと認めるのが相当である。

(3) よって、Xの主張は、損害を障害物の撤去及び土壌廃棄費用とする限度で理由がある。

三 まとめ

本事例は、発見された汚染物質が環境基本法一六条一項に基づく「土壌汚染に係る環境基準について」に定められた環境基準を全項目にわたり下回っている場合に、当該土壌汚

染が瑕疵に当たるかについての判断が示されたものである。裁判所は、宅地の売買において、地中に土以外の異物が存在することが即土地の瑕疵に当たるとはいえないのは当然のことであるが、建物を建築するについて支障となる質、量の異物が地中に存在するために、その土地の外見から通常予測され得る地盤の整備、改良の程度を超える特別の異物除去工事等が必要とする場合は、宅地として通常有すべき性状を備えないとして、土地の瑕疵に当たるといふべきであると判示している。

また、本事例において、媒介業者は、本件土地が「土壌汚染のおそれのある土地」としての認識のもとに取引に当たったものと思われるが、瑕疵発見後の媒介業者としての買主に対する迅速・適切なアドバイス等の対応は、瑕疵認定の判示とともに実務の参考になると思われる。

(調査研究部調査役)