

## 最近の判例から (2)－土壤汚染－

# 売主には特約に基づく完全な土壤汚染除去を行う義務があったとして買主が求めた違約金支払い請求が棄却された事例

(東京地判 平30・2・23 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

土地の売買契約を締結した買主が、売主は完全な土壤汚染除去工事を行う義務を怠ったとして、一方、売主も、買主は残代金を支払わないとして、相互に債務不履行に基づく契約解除及び違約金の支払いを求めた事案において、売主は土壤汚染を完全に除去する義務を負っているとは認められないとして、買主の請求を棄却し、売主の請求を認容した事例(東京地裁 平成30年2月23日判決 本訴棄却 反訴認容 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

平成27年2月、宅建業者Y(被告)は、土壤汚染調査結果報告書で、土壤溶出量基準値を超えたトリクロロエチレンが検出され、競売手続の評価書では、市場性修正として95%の減価をすると判定された土地(以下「本件土地」という。)を競売により取得した。

Yは、区役所に土壤汚染につき確認したところ、東京都環境条例による規制に該当する可能性があるため、自主的に対策するように求められたが、対策結果についての報告書などの提出義務はないとの説明を受けた。

Yは、本件土地の土壤汚染対策工事を処理会社A(訴外)に依頼した。Yは、本件土地には木造住宅の建築が想定されるところ、Aから、木造3階建ての住宅を建築する場合、1m程度の対策工事を行えば十分であるとのアドバイスを受けたため、Yは、余裕をみて、

地表から1.3mの範囲で対策工事を行うこととし、Aは、同年11月26日までに対策工事を行い、土壤汚染対策措置完了確認調査を行った。

同年10月15日、宅建業者B(訴外)から本件土地の話聞いた買主X(原告・宅建業者)は、土壤の汚染拡散防止措置完了届の取得を条件として取りまとめを行う旨の依頼書をBに交付した。Bから同依頼書を受領したYは、Bに、区役所とのやり取りから同完了届を取得する必要はないことと、土壤汚染対策工事は、地表から1.3mの範囲で行うことを説明し、BからYの説明聞いたXも、売買契約に際し、地表から1.3mまでの対策工事が行われるものと理解していた。

同年11月20日、Xは、売買代金9700万円、残金日は同年12月25日、瑕疵担保責任は免責とし、その他以下の約定で、手付金300万円を支払い、売買契約を締結した。

(ア) 契約違反による違約金 売買代金の20%

(イ) 特約条項

- ・本件土地は、土壤汚染調査に基づき、対策工事を実施済みである。
- ・同年12月20日頃には、浄化確認及び土壤汚染措置対策工事完了報告書(以下「完了報告書」という。)を受領予定である。

同年12月、同月17日付のA作成の完了報告書を受領したXは、地表から1.3m以下にも土壤汚染が存在することを知り、Yに、土壤

汚染の完全除去工事を求めたが、Yが応じないため、Xは、残金決済に応じなかった。Yは、平成28年1月15日付内容証明郵便で、Xに、代金不払いによる債務不履行を理由に売買契約を解除するとの意思表示をした。

平成28年1月、Xは、Yに土壤汚染対策工事の特約に違反する債務不履行があるとして違約金の支払い等を求め、提訴したのに対し、Yは、Xに、残金不払いによる債務不履行を理由として違約金の支払いを求め、反訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却し、Yの反訴請求を認容した。

(1) Xは、特約条項の趣旨に照らすと、Yは、土壤汚染を完全に除去する債務を負っていたと主張するが、特約条項は「土壤汚染調査に基づき、対策工事を実施済みである」というもので、本件土地の土壤汚染を完全に除去することを明示的に合意するものとはいえないことは明らかである。また、売買契約の際に、Xも、地表から1.3mまでの土壤汚染対策工事が行われるものと理解していたことから、特約条項が土壤汚染を完全に除去する趣旨で合意されたということもできず、Xの主張を採用できない。

(2) Xは、Yから、本件土地の土壤汚染は地表から1.3mの範囲内に存在しているとの説明があったとも主張する。しかし、売買契約書などの契約時の作成書面にも、土壤汚染は地表から1.3mの範囲内に存在しているとの記載は存せず、Xの主張を裏付ける客観的な証拠は見当たらない。また、Yは、Xに完了報告書の交付を予定しており、虚偽の事実を述べるとは考え難く、Xが主張する説明がなされた事実を認めることはできない。

(3) Xは、およそ土壤汚染の存在を売主が認識すれば、売買契約に伴い、完全に除去すべ

き附随義務を負う旨の主張もするが、東京都の土壤汚染対策ガイドラインにおいても、健康リスクがある場合でも、必ずしも土壤中の有害物質の除去は求められていないことから、当事者間での合意があるにもかかわらず、深度のいかんを問わず、常に地中の全ての汚染物質を除去すべき義務が売買契約に附随して発生すると解する根拠はない。

(4) 契約において土壤汚染対策工事の範囲が地表から1.3mの範囲とされたのは、木造住宅建築の場合のAのアドバイスを踏まえて認められ、実際にも木造住宅が建築されていることから、合意された地表から1.3mの範囲での土壤汚染対策工事が合理性を欠くとはいえず、この点からも、地中の全ての汚染物質を除去すべき義務が売買契約に附随して発生すると解する根拠はない。

## 3 まとめ

買主が求める、深度のいかんを問わず土壤汚染を完全に除去する合意があったとの主張に対し、契約書の「本件土地は、土壤汚染調査に基づき、対策工事を実施済みである。」との特約からも、また、行政のガイドラインや利用目的（木造住宅建築）からしても、契約に伴う付随義務としても認められないとする本件判決は妥当なものである。

しかしながら、土壤汚染土地の取引においては、利用用途にかかわらず、全面除去を要望する買主が多いことから、「対策工事を実施済みである。」との記載のみでは、全面除去の工事をしたと誤解される可能性もあることから、全面除去でない場合、工事範囲についても、口頭告知でなく、契約書の特約として記載しておくことに留意する必要があると言えよう。

(調査研究部調査役)