

地中の建築廃材が隠れた瑕疵とされた事例

(東京地判 平19・7・23 判時1995—91)

購入した土地について調査をしたところ、地中に建築廃材等大量の廃棄物が埋設されていることが判明したため、売主に対し土地の瑕疵として瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求し、容認された事例（東京地裁 平成19年7月23日判決 一部容認、一部棄却（控訴）判例時報1995号91頁）

1 事案の概要

Xは、昭和62年3月、Yの父親Aから雑種地732平方メートル（以下「本件土地」という。）を賃借し、資材置場として使用してきた。平成11年2月、Aが死亡しYが相続により本件土地の所有権を取得した。平成12年8月、XはYから本件土地を代金8719万円余で買い受けた。

本件土地は元々Aが田として耕作してきたが、昭和50年頃、耕作をやめ、盛土をして造成したものである。

平成13年8月頃、Xは本件土地から公道に直接車両の出入りができるようにユンボで地ならしを行い、その際に地中からビニール、木片等が出たが、取り分けて処分した。

平成16年5月頃、Xは本件土地を売却して移転することを計画し、信用金庫に相談したところ、土壤汚染調査を勧められた。勧めに従い本件土地の5箇所を掘削、調査したところ、いずれの地点でも木片、ビニール、コンクリートガラなど大量の廃棄物（以下「本件廃棄物」という。）が埋設されていることが

判明した。Xは、本件廃棄物が埋設されていることは本件土地の瑕疵にあたり、Yに対して本件廃棄物の除去費用5530万円余の支払を求めた。

これに対しYは、Xは売買契約当時、本件土地に本件廃棄物が埋設されていることを知っていたから損害賠償を請求することはできない、また、仮に知らなかったとしても、Xは平成13年8月頃本件土地の一部を掘削し、地中に本件廃棄物が埋設されていることを知ったのであるから、Yに対する損害賠償請求は1年の除斥期間を経過しており消滅した、と主張した。

平成18年9月、裁判所の鑑定嘱託による調査の結果、本件廃棄物の総処理量はおよそ1120立方メートル、除去費用は5530万円余であることが判明した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示し、Xの請求を一部容認した。

- (1) 本件土地の中には本件廃棄物が存在することが認められる。本件土地は本件廃棄物の存在によりその用途が限定され、通常の土地取引の対象とすることも困難となることが明らかであり、土地として通常有すべき一般的性質を備えないものというべきであるから、本件廃棄物の存在は本件土地の瑕疵に当たるものと認めるのが相当である。

- (2) Yは、平成13年8月にXがユンボで本件土地の法面の切崩し作業を行い、ビニール、木片等が存在することを認識したのであるから、その時から1年を経過した時点で、XのYに対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権は消滅したと主張するが、本件廃棄物の存在を認識することができなければ、Xが「事実を知った」ものとして除斥期間の規定の適用を認めることはできない。Xは公道からの出入りを可能にするために盛土部分を平坦にしたに過ぎず、そこから出た異物は自ら処理することのできる程度のものであったが、本件廃棄物は本件土地の地下に広範かつ大量に埋設されており、連続性のある同一のものとは認められない。盛土部分の異物混入を認識していても、それによって本件廃棄物の存在を知りえたとはいえず、「買主が事実を知った時」には当たらない。Xが本件廃棄物を実際に認識したのは平成16年5月であり、除斥期間に関するYの主張には理由がない。
- (3) Yは、本件廃棄物の埋設状況に関する鑑定嘱託の結果を疑問とし、除去費用についても不合理としているが、いずれも不合理なものとは認められず、除去費用の算定が不相当に高額なものとは認められない。除去費用については、鑑定嘱託において算出された費用額については一定の推計等に基づいて算定されたものであるので、8割の限度で本件廃棄物に対する除去費用としての証明があるものと認めるのが相当である。
- (4) 以上により、本件廃棄物に係る本件土地の瑕疵によりXについて生じた損害は4424万円余の限度で容認し、その余の請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

引渡後に地中から廃棄物が発見されるトラブルは多い。未認可の産業廃棄物処分場に盛土をして住宅団地として分譲するような故意によるケースのほかに、石塊やコンクリートガラ等の混入について、埋め立て当時には容認されていた慣習が現在は容認されなくなっているという事態もあり、「取引当時は有害性が知られていなくても、その後、社会的に有害性が認知されて、規制されるようになったのだから、民法上の隠れた瑕疵にあたる」という判決（東京高判平20・9・25未搭載）も出ている。

本件は、売主の造成に起因して土地が通常備える品質を欠くものであるから、瑕疵と認められることは従来の判決の流れを汲むものである。

本件判決における判断のうち今後の実務において参考にすべき点はいくつかあるが、まず、「損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から1年以内」（民法570条により準用される民法566条3項）という瑕疵担保による損害賠償請求権の消滅時効（除斥期間）の適用である。買主は自ら土地の法面の切り崩し作業を行い、ビニール、木片等が存在することを認識したが、これは本件土地の地下に広範かつ大量に埋設された本件廃棄物とは連続性のある同一のものとは認められないと認定し、売主の主張を排除した。事実認定の手法として参考になろう。

次に、除去費用については、裁判所の鑑定嘱託により廃棄物の必要処理総量を推定しているが、その推定の根拠となる廃棄物の最深度部分の地点も推測点として置かれたものであること、廃棄物が敷地全体に平均的に存在するものとして全体量が推計されていることから過大推計となる余地が皆無とはいえないとし、8割の程度で証明があるものと認めている点も参考になる。