

最近の判例から (10)

土壌調査、売買契約から4年後に土壌汚染が判明した場合に、売主に除去費用等の瑕疵担保責任を認めた事例

(東京地判 平20・7・8 判時2025—54) 町田 務

工場跡地について、買主が売主に使用薬品等を問合せ土壌調査したところ、土壌汚染は確認されず売買契約を行ったが、4年後に地下水から環境基準を超える砒素と地中のPCB含有汚泥、地中埋設物が発見され、買主が売主に瑕疵担保責任に基づく除去費用等の損害賠償と説明義務違反に基づく損害賠償を請求した事案において、環境基準値を超える汚染がある場合には、汚染拡散防止等の措置をとる必要があるから土地の瑕疵に該当するとして調査、対策費用の損害を認め、請求を一部認容した事例。(東京地裁 平成20年7月8日判決 一部認容一部棄却 確定 判例時報2025号54頁)

1 事案の概要

平成12年7月、Xは隣の工場跡地(以下「本件土地」という。)をYから購入した。Xは契約の前にYに使用薬品等を問合せ、土壌調査を行ったが、環境基準を上回る汚染は発見されなかった。売買契約上、Yの瑕疵担保責任は本件土地の引渡しから5年間とした。

平成16年4月、Xは建物建築のため地下水の水質検査を行い、環境基本法の地下水環境基準を超える砒素が検出された。Yに情報を求めると、平成4年4月まで本件土地の一部に直径5～6mの穴を掘り、パレット廃材、プラスチック類、廃油、汚泥等を焼却しており、平成11年末にこれら廃棄物及び汚染土壌を撤去、産廃処理したことや平成11年6月頃

の廃液漏れ事故などが報告された。Xは土壌調査を行い、PCB含有汚泥、燃え殻、プラスチック、ガラス片等の埋設物(以下「平成16年埋設物」という。)を発見した。Xは本件土地の浄化対策を4億6300万円の見積りを得て建設会社に依頼し、調査費用を含め5億6512万円余を支払った。平成17年12月頃には新たな埋設物(以下「平成17年埋設物」という。)が発見され、Xは458万円余にて処分した。

XはYに対し、瑕疵担保責任に基づく除去費用及び説明義務違反の債務不履行に基づく損害賠償として6億1970万円及び弁護士費用5000万円の支払を求めた。

これに対しYは、(i)平成16年埋設物の存在は建物新築工事に支障を生じさせない、(ii)平成17年埋設物の臭気土、スラグ、コンクリートガラなどは除去の必要がなく本件土地の瑕疵にはあたらない、(iii)YはXに対し土壌汚染を調査して説明すべき義務はなく、(iv)瑕疵担保責任は5年の消滅時効が成立したと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Yに対するXの請求を一部認容した。

(1) 瑕疵該当性について

平成16年埋設物や平成17年埋設物(以下「本件埋設物」という。)のような大量の埋設物が存在する土地に建物を建築できないことは明らかで、本件埋設物は建築工事の支障

となる。除去が必要な埋設物の存在は土地の瑕疵にあたる。

本件埋設物は建物建築位置に埋設されたものではないが、建物建築に支障を生じさせるか否かの判断にあたっては、建築済みの建物のみならず将来建築される可能性のある建物をも考慮し、本件土地の全ての平面的範囲内に存在する埋設物が本件土地の瑕疵に該当しうると解するのが相当である。

平成16年埋設物のうち、臭気土は放置できず、スラグやガラス屑、コンクリートガラが基礎工事に支障を生じさせることは明らかでこれを瑕疵でないということはできない。平成16年埋設物と一緒に掘り出された周辺土壤も除去の必要がある。平成17年埋設物に関し、汚泥中の石塊を取り出し埋め戻すことは合理的でなく、全て本件土地の瑕疵にあたる。

(2) 汚染土壤について

X指摘の各物質は土壤汚染対策法の有害物質であり、汚染土壤が環境基準値を超過した場合には拡散防止等の措置をとる必要があるから、汚染土壤が本件土地の瑕疵に該当することは明らかである。ダイオキシン類検出値が基準値を若干下回っても、汚染や瑕疵がないとはいえず、汚染土壤をYが引き取っても瑕疵該当性は否定されない。契約前の調査において六価クロム、フッ素、ホウ素が発見されなくても、汚染土壤が存在しなかったとはいえない。以上より、汚染土壤は全て本件土地の瑕疵にあたる。

(3) 損害について

土壤調査追加工事、建物周辺土壤調査、建物下土壤調査は、瑕疵の存否にかかわらず買主が行うべきものとはいえない。埋設物及び汚染土壤が発見されなかった調査も、それにより対策工事不要との判断を下すことができたので、実益のない調査とはいえない。Xが相見積りを取らなくとも、5億8970万円余の

損害賠償額が不当に過大であるとはいえない。また、Yが賠償すべき弁護士費用は2000万円が相当と認める。

(4) 消滅時効について

YがXに費用負担の意思を示したことは、消滅時効の中断及び援用権喪失事由にあたり、消滅時効の成立を認めることはできない。

(5) 説明義務違反について

新研究棟の建設計画の遅延については、(i) 損害の具体的内容が明らかでない、(ii) 本件汚染の公表及び住民説明会に関する支出については具体的金額及び内訳が明らかでない、(iii) 社会的信用の失墜による損害についても認められない。

以上から説明義務違反の債務不履行責任に基づく損害賠償請求は、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求の範囲を超えては認められない。

3 まとめ

本件は、瑕疵担保責任の特約のある事案であるが、契約前の土壤調査で発見されなかった汚染物質等の除去費用について、広く売主の瑕疵担保責任を認め、売買代金の50%を超える額の損害賠償を命じたものである。埋設物、汚染土壤の種類、除去費用についても詳細に考察されており、特に埋設物の範囲については、建築位置や建ぺい率にかかわらず、将来建築される可能性のある建物をも考慮して全ての平面的範囲内の埋設物を瑕疵と認めた点が実務の参考となる。

損害賠償の範囲については、調査費用、撤去費用、処分費用以外には認められることが少なく、本件も同様の判断を示している。