

最近の判例から

(3) - 土地の瑕疵責任 -

売買契約の目的物である土地において基準値を超える砒素等が存在することは、専ら自然的原因によるものであるとしても、瑕疵があるとされた事例

(仙台高裁 平22・1・22 判例集未登載) 福島 直樹

マンション建築目的で買い受けた原告(X)が、被告(Y)に対し、本件土地には土壤汚染対策法等に定める基準を超える砒素が存在したため、本件マンションを建築するに当たって土壤汚染の処分等に過分の費用を要したとして、瑕疵担保責任により、損害賠償金を求めた事案において、本件土地において基準値を超える砒素等が存在することは専ら自然的原因によるものであるとしても、瑕疵があるとされた事例(仙台高裁 平成22年1月22日 出典未登載)

1 事案の概要

原告(X)はマンションの建築、分譲販売する会社であり、平成18年10月31日、Yから本件土地を9億2200万円で買い受けた。Xは、同年12月11日までに本件売買代金を被告に支払い、そのころYから本件土地の引き渡しを受けた。

その後、Xが土壤の調査を行った結果、本件土地には土壤汚染対策法等に定める基準を超える砒素等が検出された。そこで、Xは、Yに対し、本件マンションを建築するに当たって土壤汚染の処分等に過分の費用を要したとして、瑕疵担保責任に基づき当該費用相当額の損害として5740万円及び遅延損害金の支払いを求めた。

第一審(平成21年1月20日)において裁判所は、本件土地には瑕疵がないとしてXの請

求を棄却したため、Xが控訴したところ、控訴審において、Xの請求を主文の範囲で認容し、5050万円の損害賠償金及び遅延損害金に支払いが命じられた。なお、Yはこれを不服として上告したが、上告不受理となった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) Yは、本件土地から検出された砒素等は専ら自然的原因によるものであって、法の適用はないからXが支出した余分な費用は不必要なものであったと主張する。しかし、本件マンションの基礎を設置するためには、土壤が汚染されていなくても本件土地を掘削する必要があるところ、その際には掘削した土壤を処分する必要がある。そして、本件マンションを建設するに際しては、掘削した土壤を搬出して処分するのが通常の工法であり、仮に埋め戻すとしても余分な費用がかかるばかりでなく、工事期間が余分にかかる。また、このような汚染土壤が一般の処分場では受け入れられないというのも理解できるものであり、汚染土壤について埋立て及び焼却等の処分方法をとったのは、業界の通常の方法によったものであることが推認される。

以上に照らせば、本件土地内の土壤から基準値を超える量の砒素等が存在することにより、本件土地の中高層建物を建築するに際して、余分な費用がかかるものと認められる。

そして、この余分に要する費用額が本件土地の売買代金と比較しても決して少額ではなく、また、汚染がない場合の土壤処分費用と比較すると相当高額であること、本件土地において砒素等が分布する範囲が面積にして広範囲であるとともに、深度が浅く掘削すべき最大深度よりも相当浅い部分に存在していたことなどの事情に照らせれば、本件土地が本件売買の目的物として通常有すべき品質、性能を備えていないというべきであり、本件土地の経済的効用及び交換価値を低下させるものと認められるのであり、本件売買代金との等価性が損なわれていると認めるのが相当である（なお、瑕疵の有無は売買契約の内容と等価性を損なわせる事情により個別相対的に定まるものである。）。

従って、本件土地において基準値を超える量の砒素等が存在することは、当該砒素が専ら自然的原因によるものであるとしても、本件売買の目的物として瑕疵があるといえる。

(2) 本件土地内部で汚染土壤を埋め戻す場合にかかる追加工事費用は4693万5000円であることが認められるが、本件マンションの建築に際しては掘削した土壤を運び出して処分するのが通常の工法であること、埋戻しによる処分を行うには工事期間が1.5か月余分にかかることに照らし、Xが土壤の搬出処分に要した5050万円1150円をもって、本件土地の瑕疵に基づく損害であると認めるのが相当である。

Xは、外周仮囲部埋戻採石工事、外構等における汚染土の入れ替え工事等の費用についても損害であると主張するが、本件土地の砒素等の土壤含有量は、「特定有害物質が含まれる汚染土壤を直接摂取することによる健康リスク」に関して設定された値である基準値の15分の1以下に過ぎず、本件マンションの購入者及び入居者の健康に被害を与える蓋然

性は乏しいから、これら費用は本件土地の効用確保のために必要不可欠なやむを得ない費用であったとはいえない。たとえ、Xが、本件マンションの分譲販売を有利に進めるための差別化対策として上記工事を施工したとしても、その工事費用は、本件マンションの分譲販売を促進するための営業費用として、X自身が負担すべきものというべきである。

3 まとめ

旧土壤汚染対策法においては、土壤汚染は人の活動に伴って生ずる土壤の汚染に限定されるものであるとして、自然的原因により有害物質が含まれる汚染された土壤をその対象としていなかった。本事例は、旧法の施行下において、当該砒素が専ら自然的原因によるものであるとしても、売買契約の目的である土地において基準値を超える量の砒素等が存在することは瑕疵があったとされた初めての判例である。

その後、土壤汚染対策法は改正され（平成22年4月施行）、当該改正施行通知において、「法第4章において、汚染土壤の搬出及び運搬並びに処理に関する規制が創設されたこと及びかかる汚染された土壤をそれ以外の汚染された土壤と区別する必要がないことから、同章の規制を適用するため、自然的原因により有害物質が含まれて汚染された土壤を法の対象とすることとする。」とされることとなったことから、本判例の持つ意義は、既に土壤汚染対策法に反映されたともいえる。

いずれにしても、工場等の汚染に起因しない自然的原因により汚染された土壤に対しても瑕疵担保責任が課されることになり、土地取引において土壤汚染の問題を扱う場合には、一層慎重に対処することが迫られるようになったといえよう。

（研究理事・調査研究部長）