

最近の裁判例から (5)－ 土壌汚染 －

買主が請求した土壌汚染対策工事費用に関して封じ込め工事費用の請求のみ認め、掘削除去工事費用の請求は棄却された事例

(大阪地判 令 3・1・14 判例時報 2495-66) 葉山 隆

新キャンパス開設のため土地を購入した買主が、売買対象地に土壌汚染や地中障害物が存在していたことが瑕疵にあたるとして、売主に対してその除去工事費用等の支払いを求めた事案において、これらの存在は瑕疵にあたることとされたが、汚染土壌除去工事費用の請求は棄却され、調査費用・封じ込め工事費用・地中障害物撤去費用についてのみ請求を認容した事例

1 事案の概要

平成21年4月頃、X（原告・学校法人・買主）は新キャンパス開設のためY（被告・学校法人・売主）との間で、従前Yのキャンパスがあったa市内の土地（本件土地）と本件土地上の建物（既存建物、本件土地と併せて本件不動産）を購入するための交渉を開始した。

平成22年3月、XとYは、売買価格を37億3000万円とする本件不動産の売買契約（本契約）を締結した。本契約には特約として「Yは引渡までに本件土地の土壌汚染調査を行い、土壌改良が必要な場合はYの費用負担でXがこれを行う。」旨が定められていた。

同年7月、Yは調査会社Aに対し、本件土地の地歴等の調査を依頼したところ、同年10月にAから、本件土地に土壌汚染が存在する可能性は低いとの報告書を受領した。

同年12月、これを受けてYは、a市を管轄するb保健所に土壌汚染対策法に基づく土地形質の変更届出を行ったところ、同保健所か

ら、本件土地が特定有害物質で汚染されているとの情報は得られなかった旨の通知を受けた。

平成23年1月、本件土地はかつてBが所有し、金網製造工場用地として使用していたことから、AはBに対し、特定有害物質の使用の有無を照会したところ、Bからその使用はなかった旨の回答を得た。

平成24年3月、本契約の決済が行われ、本件不動産がXに引渡された。

同年5月、Xから既存建物の解体と新建築物建築等の工事（本工事）を請負ったCは、建築残土の搬出・処分に必要とされた土壌汚染調査を実施したところ、本件土地の土壌に土壌汚染対策法上の基準値を若干上回る鉛と砒素が含まれていること（本件汚染）が判明した。

同年6月、Xがb保健所にこれを報告したところ、土壌汚染対策法を適用することなく自主調査・自主対策として協議を進めることは可能との見解が示され、Cを含めて対応の協議が進められた。その後平成26年3月から8月にかけて、XはCらに本件汚染がある土壌の大半の掘削・除去工事（除去困難な一部は封じ込め工事）を実施させ、その調査及び工事費用等として11億2267万円余を支払った。

また、平成24年5月頃の本工事着手後、地中に既存建物の基礎以外の障害物（本件障害物）が発見され、XはCにその除去費用として、536万円余を支払った。

Xは、Yに対してこれらの費用の負担を求めたもののYはこれに応じなかったことか

ら、Yの瑕疵担保責任等に基づき、11億2803万円余の支払いを求めて本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(本件汚染が瑕疵にあたるかについて)

瑕疵とは、目的物が当該売買契約において予定された品質・性能を欠いていることであり、売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断すべきである(平成22年6月1日 最三小 民集64-4-953・RETIO 80-136)。

本契約締結に至る交渉経過・本契約の条項の文言等に鑑みれば、「土壌改良が必要な場合」とは、土壌汚染対策法に基づく汚染の除去等の措置を講じることが義務付けられる場合をいうものと解され、また、本契約においては、本件土地の土壌に土壌汚染対策法上の基準値を超える特定有害物質が含まれないことが本件土地の品質・性能として予定されていたものと認められる。

したがって、本件汚染の存在は瑕疵にあたるものと言える。

(本件障害物が瑕疵にあたるかについて)

YはXに対して、本契約締結前に既存建物の図面を交付しており、その基礎の存在はX・Yともに認識していたと推認される。一方、本件障害物は既存建物の基礎に由来するものとは認められず、両者ともその存在については認識がなかったものと認められる。

本契約においては、本件障害物の存在しないことが予定された品質・性能であったと言え、その存在は瑕疵にあたるものと言える。

(Yが負担すべき範囲について)

Xが支払った本件汚染の調査費用・封じ込

め工事費用、本件障害物撤去費用の合計5689万円は、本件土地の瑕疵と相当因果関係のある損害と認められる。

一方、土壌汚染対策法上必ずしも汚染土壌の掘削・除去まで求められてはおらず、b保健所からその要請があったとも認められない。一般に封じ込め工事費用の方が低廉に施工可能であるところ、Xが工事方法の比較検討をしたとも認められないことからすれば、掘削・除去工事を行ったことが社会通念上相当であるとは認められず、係る工事に係る費用等をXの損害と認めることはできない。

(結論)

したがって、Xの請求は5689万円余の支払いを求める範囲で認容する。

3 まとめ

本件は、契約締結に至る交渉経過や契約条項の定めに照らして、土壌汚染や地中障害物の存在は瑕疵にあたるものとして封じ込め工事や障害物除去工事の費用請求は認めたものの、汚染土壌の掘削・除去工事費用の請求については、社会通念上等からその必要は認められないとして請求を棄却した事例である。

汚染土壌全てを掘削・除去することが取引通念上通常に対応であるとは認められないとして、請求の一部のみ認められた事例(東京地判平27.8.7 RETIO108-128)や、地中障害物に関しても買主の目的達成に支障となる範囲についてのみ買主の請求が認められた事例(東京高裁令2.9.24 RETIO126-104)も見られることから、併せて参考にさせていただきたい。

(調査研究部主任研究員)