

最近の裁判例から (3) - 土壌汚染 -

売主の瑕疵担保責任期間の起算点は買主の環境アセス手続き終了時点と解すべきとした買主の主張が棄却された事例

(東京地判 令 2・11・18 ウエストロー・ジャパン) 田代 佳秀

土地の引渡し日から2年とする売主の担保責任期間経過後に、土壌汚染の存在を知った買主が、環境アセス手続き終了までは土壌汚染の調査・発見は事実上不可能であったから、売主の担保責任期間はアセス手続きの終了日から進行する等と主張して売主に損害賠償を求めた事案において、買主は環境アセス手続きの必要を認識して担保責任に関する条項に合意をしたのだから、期間の起算点を変更する理由はない等として棄却された事例（東京地裁 令和2年11月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告・不動産業者）は、ホテル用建物建築を目的として、売主Y（被告・独立行政法人）が入札方式で売却する本件土地を落札し、平成27年2月、本件売買契約を締結して代金167億円余を支払い、本件土地の引渡しを受けた。

なお、入札に際しXが示した土地概要書には、「平成20年7月から平成24年3月にかけて行われた土壌汚染対策法等に準じた調査において、特定の場所に土壌汚染を発見しこれを残置していること（本件残地土壌汚染）、当該土壌汚染を除き汚染は未検出であること」等が記載されていた。

＜本件売買契約の概要＞

（瑕疵担保条項）

・ Yは、Xに対し、本件土地の隠れた瑕疵について、本件土地の引渡し日から2年を経過

するまでの間に限り、瑕疵担保責任を負う。（土壌汚染対策条項）

・ 本件土地の引渡し日から2年を経過するまでの間に、土壌汚染対策法の基準に適合しない土壌汚染が判明した場合、土壌汚染調査に係る費用はXの負担とし、有害物質に係る対策費用は、Yが別途算定する金額を上限としてYの負担とし、当該金額を超える場合の超過額はXの負担とする。

Xは、平成27年7月末から、本件土地について市の環境影響評価条例に基づく環境影響評価手続（本件アセス手続）を実施し、平成29年1月、本件アセス手続を終了させた。

平成29年3月頃、Xが本件土地について土壌調査をしたところ、一部の土壌から自然由来又は埋立て由来の可能性が高い所定の基準を超える砒素又はふっ素が検出された。

平成30年6月、XはYに対し、本件土壌汚染による本件土地の搬出・処分費用の増額分10億円余の支払を請求、その後、本件訴訟を提起して、「①Xの請求は、土壌汚染の対策費用を請求するものではないから、瑕疵担保条項が適用されるどころ、Xは、本件アセス手続終了まで、建物の建設工事及び残土処理のための土砂の採取は禁じられていたから、本件土壌汚染の発見は不可能であり、瑕疵担保責任期間が進行するのは本件アセス手続が終了した平成29年1月から起算して2年と解すべきである。

②Yは本件残地土壌汚染が自然由来又は埋立て由来の可能性が高いことを知っていたので

あるから、本件土壤汚染について認識をしていたか、認識していないことに重過失があった。」などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 瑕疵担保責任期間の徒過について

Xは、土壤汚染対策条項ではなく瑕疵担保条項が適用されると主張するが、Xが請求する土壤の処分費用の増額分は、土壤汚染対策条項所定の土壤汚染の対策費用の一部というべきであるから、その費用負担については土壤汚染対策条項が適用されることとなる。

Xは、本件アセス手続が終了するまで本件土地の土壤汚染を調査、発見することが事実上不可能であったから、土壤汚染対策条項所定の期間は、本件アセス手続が終了した平成29年1月5日から進行する旨主張する。

しかし、土壤汚染対策条項は、Yが本件土地について判明した土壤汚染の対策費用を負担する期間について、本件土地の「引渡日から2年を経過するまでの間」と明確に規定している。しかも、Xは、本件売買契約の締結前から、本件土地上にホテル用建物を建設することを予定し、本件アセス手続の必要があることを認識していたにもかかわらず、本件土地の引渡日から2年を経過するまでを期間とする土壤汚染対策条項に合意しているのであるから、仮に、本件アセス手続が終了するまで本件土壤汚染の調査を実施できなかったとしても、土壤汚染対策条項所定の期間の起算点を変更する理由があるとはいえない。

したがって、土壤汚染対策条項所定の期間の起算点は本件土地の引渡日であり、本件土壤汚染は、土壤汚染対策条項所定の期間を徒過した後に判明したものであるから、Xの主張は、採用することができない。

(2) Yに悪意・重過失があったかについて

Xは、本件残置土壤汚染が自然由来又は埋立て由来である可能性が高いことを認識していたから、Yは本件土壤汚染について悪意であったと主張する。

しかし、一般に自然由来又は埋立て由来による汚染は広範囲に分布する可能性が高いとしても、このことは本件土地全体について土壤汚染が存在する可能性が高いというにとどまり、Yが本件土壤汚染を具体的に認識していたことを認める証拠もないことから、Yが本件土壤汚染について悪意であったとまで認めることはできない。

また、XはYが本件瑕疵の存在について悪意だった場合のみならず、これを認識しないことに重過失があった場合にも瑕疵担保責任を免れないと主張する。

しかし、売買契約において、重過失がある場合の規定が存在しないことに照らすと、Yは悪意でない場合には、認識していなかったことに重過失があったとしても、瑕疵担保責任を免れると解するのが相当である。

3 まとめ

本事案は、売主の担保責任期間はアセス手続の終了日から進行する等とした買主の主張が認められなかった事例である。

通常、売買契約は、取引物件における瑕疵のリスクを負う期間の分担について、売主・買主間で調整のうえ契約合意を行うが、本事例のような入札売却方式の売買契約では、一番有利な条件を申し出た相手をもって買主とし、売主が予め用意した内容で締結される傾向が強い。そのため買主は、購入後の瑕疵に関するリスクを十分に考慮した金額をもって、入札時に応札することが必要ではなからうかと思われる。

(調査研究部調査役)