

最近の判例から (1)－ヒ素による土壌汚染－

土地に環境基準を上回るヒ素が含まれていることを事前に知っていたとして、売主に信義則上の付随義務としての土地の汚染浄化義務違反が認められた事例

(東京地判 平20・11・19 ウエストロー・ジャパン) 福島 直樹

原告が、被告らに対し、購入した土地から環境基準値を超えるヒ素が検出されたと主張して、瑕疵担保責任等に基づく損害賠償を請求した事案において、瑕疵担保責任期間制限条項が有効で期間が経過しているとして、被告は瑕疵担保責任を負わないとしたが、他方で、被告は土地に環境基準値を上回るヒ素が含まれていることを事前に知っていたのであるから、信義則上、土地の汚染浄化義務を負うとして、請求の一部を認容した事例（東京地裁 平成20年11月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告Xは、不動産の売買、仲介、管理等を目的とする会社である。被告Y1は、一般化学工業薬品、農業薬品、医薬品の製造販売等を目的とする会社である。被告Y2は、土壌汚染調査会社であり、被告Y3～Y6は土壌汚染対策会社である。
- (2) Y1は、昭和27年ころ、本件土地に化学薬品を製造していたが、平成14年3月に上記工場の操業を停止し、売却するため、土壌汚染調査を行ったところ、環境基準値を超えるヒ素が検出された。そこで、Y1は、平成15年12月にY2に対し本件土地の表層土壌ガス調査及び土壌ガス詳細調査を依頼した結果、最大値で環境基準値を51倍超えるヒ素が検出された。そこで、Y1はY3

に、Y3はY4に、Y4はY5に対し浄化工事を依頼した。その結果、洗浄を実施した全区画につき、ヒ素は検出されなかった。平成16年8月初旬ころY1はY6に対し、汚染された土壌の除去と環境基準値を満たす土壌による埋め戻し工事を注文した。

- (2) Y1らはXとの間で、平成16年8月付けで「不動産売買契約書」を取り交わし、売却した。本件売買契約の第10条（瑕疵担保責任）には、瑕疵担保責任による請求は、本件土地の引渡し後6か月を経過したときは、することができないとの規定があった。

さらに、Y1とXは、平成16年8月付けで、売主は本件土地のうち地表から地下1mまでの範囲に限り本件売買契約第10条の瑕疵担保責任を負うものとする等の合意をした。

- (3) 平成16年9月13日、Xは訴外Aに転売したが、その後、本件土地の表層から深度1m地点でも環境基準値を上回る等のヒ素が検出された。
- (4) 訴外Aは本件土地からヒ素が検出されたことから、Xに対し損害賠償を求める訴訟を東京地方裁判所に提訴し、同裁判所は、平成19年9月、Xに対して3億0162万3657円の支払を命ずる判決を言い渡した。Xは同判決につき控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求の一部を容認した。

- (1) 本件売買契約は本件土地をXにおいて戸建て住宅分譲事業を行うことを目的とするものであるから、本件瑕疵担保責任制限特約の対象となる本件土地の地表から地下1mまでの部分に環境基準値を大幅に超える高濃度のヒ素が含まれることは、宅地として通常有すべき性状を備えたものということとはできず、本件土地の瑕疵に当たる。

しかし、本件瑕疵担保責任期間制限条項は有効であって、本件土地の引渡しから6か月が経過しているから、Y1が瑕疵担保責任を負うことはないと解される。

- (2) 本件売買契約の売主であるY1は、本件土地に環境基準値を上回るヒ素が含まれている土地であることを事前に知っていたのであるから、信義則上、本件売買契約に付随する義務として、本件土地の土壌中のヒ素につき環境基準値を下回るように浄化してXに引き渡す義務を負うというべきである。ただし、Y1はXとの間で本件瑕疵担保責任制限特約により、地表から地下1mまでの部分に限り瑕疵担保責任を負担する旨の合意をしていることに照らせば、上記汚染浄化義務は本件土地の地表から地下1mまでの部分に限定されると解するが相当である。

Y1は、本件瑕疵担保責任期間制限条項によりXに対し汚染浄化義務を負わないと主張する。しかし、瑕疵担保責任と債務不履行責任とは制度趣旨・要件を異にする別個の制度であるから、Y1が瑕疵担保責任を負わないことをもって債務不履行責任が免責されるものではない。

- (3) Y1の説明義務違反については否定し、

Y1の汚染浄化義務違反（ただし、本件土地の地表から地下1mまでの部分に限られる。）により要した費用（本件土地の地表から地下1mまでの部分の土壌汚染を浄化するために要する費用）7140万円を認める。

- (4) Y2～Y6の不法行為についてはいずれも認めない。

3 まとめ

本判決は、契約当時から当該土壌中に環境基準を超えるヒ素が存在したものと認めて隠れた瑕疵にあたるとしたものの、瑕疵担保責任期間制限条項が有効で期間が経過しているとして、被告Y1は瑕疵担保責任を負わないとし、被告Y1は環境基準値を上回るヒ素が含まれていることを知っていたのであるから、信義則上、土地の汚染浄化義務を負うとした。信義則上の浄化義務を負う理由として、瑕疵担保特約の趣旨を持ち出し、浄化義務を1メートルの範囲内で認めるとしているなど疑問の多い判決ではあるが、下級審の流れとして、土壌汚染が見つかったという結果を重視して売主の責任を認めるという傾向にある。これまでも瑕疵担保責任が認められない場合に、信義則上の付随義務として説明義務、情報提供義務が認められた事例はあるが、本件ははじめて浄化義務違反を認めたものであり、今後の土壌汚染をめぐる判例動向に引き続き注視していくことが必要である。

なお、本誌「不動産取引紛争事例等調査検討委員会（第267回）検討報告」もあわせて参照されたい。

（研究理事・調査研究部長）