
最近の判例から (3) - 油による土壤汚染 -

土地に大量の油分が含まれていたとする売主に対する損害賠償請求が、買主の悪意・有過失を理由に棄却された事例

(東京地判 平23・1・27 ウエストロージャパン) 新井 勇次

買主が、購入した土地に大量の油分が含まれていたと主張して、売主に対して、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、油分の処理費用相当額の支払いを求めた事案において、当該土地には区が定めた指導基準を上回る油分が存在していたので瑕疵と認められるが、買主はこのことについて悪意または有過失であったとして、買主の請求が棄却された事例(東京地裁 平成23年1月27日判決 棄却控訴 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

買主X土地開発公社(以下「X」という。)は平成15年7月1日、売主Y株式会社(以下「Y」という。)から、工場跡地(以下「本件土地」という。)を工場アパート用地として、15億9726万余円で購入した。Yは、本件土地に存する建物等地上物件及び地下埋設物を撤去して整地し、同年7月30日までに更地で引渡す条件であったが、Xは、売買代金のうち、土壤調査の結果、別表に定める有害物質及び汚染物質(以下「有害物質」という。)が同表に記載する判定基準値及び指導基準値(以下「基準値」という。)以下であることを確認するまで、1億円の支払いを留保した。Yは土壤汚染調査の結果、基準値を超えた有害物質の存在が判明したときは、基準値を超えた有害物質を除去し、基準値以内にある状態にして、このことを証する調査結果をXに提

出するものとした。

Yは平成15年7月22日、土壤調査により判明した基準値を超える総水銀とふっ素について、確保条例に基づき汚染拡散防止対策(汚染土壤の掘削による除去)を実施した。

Xは、T株式会社(以下「T」という。)に、平成15年6月と同年9月に土壤環境調査を依頼した結果、本件土地からトリクロロエチレン、鉛及び油分が検出された。

Yは、平成15年12月ころ、M株式会社(以下「M」という。)に対し、本件土地に係るトリクロロエチレン、鉛及び油分による汚染土壤の調査及び除去を依頼し、ある地点の深度1ないし2.5m地点において油膜が、深度2m地点において油臭が確認され、Mは掘削除去工事を行い、その結果をYに報告した。

Xは、平成18年3月1日、本件土地をA区に売却した。A区は、同年8月、本件土地の油の状況を調査するため、10箇所の掘削を行った結果、8箇所から大量の油及び油臭が確認された。A区は、平成19年7月、Xに対し、本件土地が油分を含有していることを理由に瑕疵担保責任に基づく損害賠償として5,076万余円の支払いを求めた。

そこで、Xは、Yに対し、A区から請求されている金額と同額の支払いを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して買主Xの請求を棄却した。

1 土地の瑕疵の存否について

民法570条にいう瑕疵とは「目的物に何らかの欠陥があることをいうところ、何が欠陥かは、契約当事者の合意、契約の趣旨に照らし、通常又は特別に予定されていた品質・性能を欠くか否かによって決せられる。そして、売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することを予定していたかは、法令の定めを充たすことを前提とし、売買契約の明示の約定のほか、売買契約の取引通念上、当該目的物が通常備えるべき品質・性能が重要な基準となる」（最高裁平成22年6月1日判決／RETIO No80参照）との判断基準を引用し、本件油分が存在したとしても、そのままの状態である限り、法令には違反しない。しかし、本件土地から建設発生土が生じた場合、そこに油が含まれていれば、それは産業廃棄物に該当する可能性があり、内陸部の土地（処分場）で埋立処分をする限り法令上の制限はないが、臨海部の土地（処分場）で埋立処分をする場合には法令上の制限があり、①検液1リットルにつき油分が15mg以下であること、及び②投入処分時に視認できる油膜が生じないことが法令上も必要となるとの判断を示した上で、本件売買契約に至る経緯、本件売買契約における規定等から、本件土地に本件指導基準を上回る油分が本件売買契約締結時に存在したことは明らかであり、本件土地には瑕疵があるというべきである。

2 Xの悪意・有過失性について

認定事実によれば、①Yは、平成14年10月22日、A区に報告書を提出していたものであるが、添付資料において、「揮発性の高い油臭あり。」との記載がある、②A区は、本件土地の取得を依頼したXに対し、同月23日こ

ろ発出された通知をもって、売買契約の条件等を通知し、その中で、「土壤汚染について環境保全課の指導により調査済、一部汚染が見られるので処理予定。ただし、油についてはタンク下部の土壤についてのみ調査のため、今後、調査及び処理を申し入れる予定。」と連絡した、③その後、XとA区の間でされた用地取得契約の当事者は、「A区 A区長職務代理人 A区助役 E」と「X理事長 E」であり、同一人物であったことが認められ、XがA区とは別の法人格であると主張するのは建前でしかなく、本件売買契約に係る情報は共有されていたものとみるのが相当である。

そうすると、Xは本件調査検出油分の存在を知っていたから、本件土地に本件指導基準を超える油分が存在することを知っており、少なくともそれを知るべきであるから、本件土地の瑕疵について悪意・有過失であったと認めるべきである。

よって、Xには本件瑕疵の存在について過失があるとのYの主張には理由があり、XのYに対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求には理由がない。その余の争点について検討するまでもなく、Xの請求には理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

土壤汚染に関する裁判事例はこれまでも多く存在するが、瑕疵の存否については、本判決も引用している前述最高裁判例の判断基準が学説上も通説となっている。

本件では、土地に瑕疵があることは認定されたが、その瑕疵の存在を知っていた買主の損害賠償請求が否認されたものであり、事例判決として参考となるものである。

(調査研究部主任調整役)