
最近の判例から (7)－土地の瑕疵担保責任－

石綿紡績品製造工場跡地の売買契約において、土壌中のアスベスト含有につき売主の瑕疵担保責任が否定された事例

(東京地判 平24・9・27 判時2170-50) 石原 賢太郎

石綿紡績品の製造工場であった売買対象地から、引渡し完了より4年経過後、大気汚染防止法の基準値を超えない石綿が検出されたところ、売主につき破産手続開始決定がされたことから、買主が瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権につき債権届出をしたが、破産管財人が異議を述べたため、破産債権の確定を求めた事案において、売買契約当時法令上の規制がなく、含有されていた石綿が人の健康に係る被害を生ずるおそれがある限度を超えて含まれていたとも認められないなどとし、瑕疵を否定し、請求を棄却した事例（東京地裁 平24年9月27日判決 棄却（控訴）判例時報2170号50頁）

1 事案の概要

(1) 売主B社は、本件土地を石綿紡績品の製造工場に使用していた訴外A社から、昭和53年10月31日付売買契約により取得した。

(2) 平成15年12月19日頃、B社は、C区に対し、本件土地について、「土地買取希望申出書」を提出した。交渉の過程において、買主X（C区土地開発公社、原告）からは、当初本件土地を公園として使用すると説明がされたが、後に産業再生活用地として使用することに変更された。そして、上記申出に対し、平成16年5月27日、C区は、Xとの間で「用地取得依頼契約」を締結し、本件土地を産業再生活用地として取得することをXに依頼した。

(3) 平成16年6月18日、契約に向けXとB社は、B社が法令に基づく調査を実施し、調査

の結果、有害物質が検出された場合には、法令に基づく対策を実施する、費用は汚染土壌の処理につきXとB社が各半額を負担するものを除き、B社の負担とする旨の覚書を締結した。

(4) B社は、当該覚書に基づき汚染状況調査を実施したが、一部にふっ素及びその化合物が基準値を超過して存在することが判明し、汚染拡散防止措置を実施した。

(5) XとB社は、平成16年8月12日、本件土地をXに売却する契約を締結し、同月27日、B社はXに引渡した。同契約には、B社は本件土地につき法令に基づく調査を行い、有害物質が検出された場合は、法令に基づく対策を実施し、その費用は汚染土壌の処理につきXとB社が各半額を負担するものを除き、B社の負担とする特約があった。

(6) 平成20年7月1日、XはC区に対し、本件土地を工業用地及び出張所用地として売却した。

(7) C区は、平成20年10月頃、調査会社に依頼し、本件土地中における繊維状石綿含有等の調査を実施したところ、表層から1.5m以内の埋土層から大気汚染防止法の基準値を超えない石綿が検出された。

(8) その後、B社につき破産手続開始決定がされたことから、Xが瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権につき債権届出をしたところ、B社の破産管財人であるY（被告）が全額を否認したため、XがYに対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、石綿を除去す

るための費用相当額の債権の確定を請求した。

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) 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）。

(2) 本件売買契約当時の法令は、石綿を含有する土壌又は建設発生土に適用されるものはないと解される。

(3) 本件覚書において、B社が求められていた調査は土壌汚染対策法及び環境確保条例に基づく有害物質の調査であり、それらの法令において土壌中の石綿については何ら規定がなかった。そのため、B社が平成16年8月2日付けで知事に提出した「土壌汚染状況調査報告書」における有害物質には石綿が含まれず、そもそも調査項目にすらなっていなかった。また、B社は、それに先立つ同年6月25日付けで知事に対し、「土地利用の履歴等調査届出書」を提出したところ、そこには、本件土地が、「A社・大森工場」として使用されていたこと、業種及び主要製品は「不明」であることが記載されていたが、行政から、本件土地の土壌中の石綿について調査を求められたことはなかった。

(4) 以上によれば、①石綿を含有する土壌あるいは建設発生土それ自体については、本件

売買契約当時、法令上の規制はなく、②本件売買契約において求められていた性能は、土壌汚染対策法及び環境確保条例が定める有害物質が基準値以下であることであり、③本件売買契約当時の実務的取扱いとしても、石綿含有量を問わずに、石綿を含有する土壌あるいは建設発生土を廃石綿等に準じた処理をするという扱いが確立していたとはいえず、さらに、そもそも本件土地に含有されていた石綿が、「土壌に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがある」限度を超えて含まれていたとも認められないから、本件土地に瑕疵があったとはいえない。

3 まとめ

本判決は、売買対象である土地に石綿の含有が判明し、売主の瑕疵担保責任の有無が争点になった事案において、石綿を含有する土壌又は建設発生土それ自体については、本件売買契約当時、法令上の規制はなく、石綿が、土壌に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがある限度を超えて含まれていたとも認められないなどとして、瑕疵を否定し、請求を棄却した事例である。

瑕疵の判断基準につき最高裁平成22年6月1日判決を引用の上、石綿を含有する土壌又は建設発生土についての法令の定め、本件売買契約に至る経緯、売買契約当時の実務的取扱い等を検討し、瑕疵を否定しており、実務上参考になると思われる。

なお、本件は控訴中であり、今後の動向を注視したい。

また、土地の取引において土壌汚染が論点となることが多くなっているが、その場合の瑕疵の判断基準について、最高裁平22.6.1、RETIO 80-136を参照されたい。

(調査研究部調査役)