

最近の判例から (1)－ 土壌汚染と売主の瑕疵担保責任－

売主による汚染調査・対処後に引渡した土地に、土壌汚染等があったとした買主の瑕疵担保請求が認められた事例

(東京地判 平27・3・10 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

分譲マンション用地として購入した土地に土壌汚染等を発見したとして、買主がその撤去費用等の支払いを売主に求めたのに対し、売主は買主選定の調査会社に土壌調査を依頼し、その結果に基づき対処した上で本件土地の引渡しをしており、売主には調査会社の選定、調査方法、範囲の決定について過失はないとしてこれを拒んだ事案において、売主・買主間の売買契約に、本件土地に土壌汚染等の隠れた瑕疵の存在が判明した場合、所有権移転後であっても売主負担とする定めがあるとして、買主請求を認容した事例（東京地裁平成27年3月10日 判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年6月、買主X（原告）はマンション分譲を目的として、本件土地につき11億7000万円にて、売主Y1（被告）及び売主Y2（被告）との間で、「売主による引渡前調査により土壌汚染が確認された場合には売主の責任と負担において除去する、所有権移転後においても本件土地に地中障害物、土壌汚染物質の隠れた瑕疵の存在が明らかになった場合は、売主の責任と負担において解決する」旨の定めのある本件売買契約を締結した。

本件売買契約の締結後、Y1はXが紹介したA社に本件土地の土壌汚染調査（引渡前調査）を依頼し、同調査に基づく土壌汚染物質の除去を行った。

同年7月、Xは本件土地の引渡しを受けた

が、その後の建築工事中に本件土地から、PC杭、地盤改良材の塊、鉄筋、コンクリートガラ等の地中障害物や、土壌汚染物質である油分含有土等が発見されたことから、3217万円余の費用をかけその撤去を行った。XはYらに対し、当該撤去費用の支払いを求めたが、Yらがこれを拒んだため、Yらに対し売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として3217万円余を求め訴訟を提起した。

これに対し、Yらは、A社がした引渡前調査の方法と範囲が不適切であり、同社を選定したXにも過失があるから、Yらは責任を負わないか、責任を負うとしても過失相殺が認められるべきである（Yらの責任割合2割）などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 引渡前調査と瑕疵について

①Xの紹介によりY1が依頼したA社が行った引渡前調査は、表層50cmほどの範囲を掘って、土壌汚染対策法に定める特定有害物質等の特定の土壌汚染物質の有無を調査し、その除去を行う趣旨のものであったこと。②本物件の引渡後、Xが建築工事を行ったところ、表層50cmより深いところから油分混じりの土壌が発見され、また、地中からコンクリートガラ等の地中障害物が発見されたこと。③本件売買契約書には、引渡前調査を売主の費用と責任をもって行う旨、並びに、所

有権移転後においても本件土地に地中障害物、土壤汚染物質の隠れた瑕疵の存在が明らかになった場合には、売主の責任と負担において解決を図る旨を定めている。

そして、本件でXが請求しているのは、本件土地引渡後に判明した隠れた瑕疵の除去費用であり、前記③のとおり本件売買契約書において、売主がその責任と負担において除去すべきものであるから、Yらは、除去費用を支払う義務があると認められる。

この点Yらは、A社がした引渡前調査の方法と範囲が不適切であり、同社を選定したXにも過失があるから、Yらは責任を負わないか、責任を負うとしても過失相殺が認められるべきであると主張する。

しかし、前記①のとおり、引渡前調査は、特定の土壤汚染物質の有無の確認とその除去の趣旨で行われ、その調査範囲及び方法は限定的となることが予定されているのに対し、引渡前調査がそのようなものであることを前提として、上記③のとおり、引渡後に判明した隠れた瑕疵についても売主の責任と負担によりこれを除去することが予定されていたのであるから、引渡後に判明した隠れた瑕疵を除去する責任の有無は、引渡前調査の方法や範囲の当否とは関わらない。また、A社がした引渡前調査の方法と範囲が不適切であり、同社を選定されたことに関してXに過失があったことを認める証拠はない。

Xは、これらの瑕疵の撤去費用として、依頼した業者に3217万円余を支払ったこと、Yも、同額を撤去費用として承認した上で、分割払で支払う旨の申入れをしたことが認められ、Yらが負うべき本件瑕疵の除去費用は上記同額と認められる。

3 まとめ

本件は、売主が土壤汚染調査・除去工事を

行った後土地を引渡したが、その後発見された土壤汚染につき、引渡後も売主が瑕疵担保責任を負うとした契約条項に従い、買主の損害賠償請求が認められた事例である。

土壤汚染調査は、基本的にサンプリング調査であり、調査が行われなかった範囲・深度において汚染が残る可能性はあることから、当該調査に基づき土壤改良工事がなされたことにより、ある程度の精度をもって除去されたとは言えても、完全に除去されたと言い切ることは困難である。したがって、購入目的がマンション分譲など住居系の建物建築を目的とする買主においては、本件のように、土壤汚染調査・同除去工事が売主によってなされたとしても、土地引渡後に万一土壤汚染等が発見された際には、売主が瑕疵担保責任を負う特約を付すよう求めることもある。

媒介業者としては、土壤汚染対策法に則った土壤調査がなされた土地の売買であっても、土壤汚染や地中障害物が発見されることがあり得ることを前提に、発見された場合の、売主・買主それぞれの責任と負担について両者の理解と認識を一致させた上で、取引を進める必要があるといえよう。

なお、売主が土壤汚染調査・除去工事を行った後土地を引渡したが、その後発見された土壤汚染につき、売主は引渡後に瑕疵担保責任を負わないとした契約条項に従い、買主(店舗建築を目的)の損害賠償請求が否認された事例(東京地判 平24・9・25 判例時報2170-40)もあるので、あわせて参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)