
最近の判例から (3)－土壤汚染と売主の瑕疵担保責任－

売買土地に土壤汚染が確認された買主調査には信憑性がないとした売主の留保金支払請求を棄却し、買主の汚染除去費用等の請求を認めた事例

(東京地判 平27・6・18 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

売買不動産の引渡後、買主の土壤汚染等がないことの確認後に留保金を支払うとした不動産売買契約において、買主の土壤汚染が存するとした調査は信用できず、売主に検証機会を与えないまま買主が瑕疵担保請求することは信義則に反するなどとした、売主の買主に対する留保金の支払請求を棄却し、買主の売主に対する留保金相殺後の汚染除去費用等の支払を求めた反訴請求を容認した事例（東京地裁 平成27年6月18日 判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年1月31日、売主X（原告・個人）は、マンション分譲を目的とする買主Y（被告・不動産業者）との間で、本件不動産につき、媒介業者の仲介により、「売買代金8億3444万円余、手付金2千万円、残金8億444円万円余、留保金（Yの工事着工後、土壤汚染等がないことを確認後に支払）1千万円、土壤汚染等が発見された場合、除去等の方法はX・Y協議のうえ決定しXの責任と負担にて処理する」とした本件売買契約を締結した。

平成24年2月、Yは本件土地につきフェーズ1環境調査（既往の資料等に基づき汚染可能性を把握する調査）を行い、「土壤汚染の可能性は小さい」との評価を得た。

平成24年3月、XとYは本件売買契約の決済引渡しを行い、Yは留保金を除く残金を支

払った。平成24年4月、Yは本件不動産につき地上建物の解体工事を行い、解体工事及び整地作業を完了した。

平成24年10月、マンション建築に先立ち行われた建設残土処分用土壤サンプリング調査において、基準値を超える鉛が検出されたため、Yは本件土地の汚染場所を絞り込むための平面調査・深度調査を実施し、同年11月、Xに対し土壤汚染調査内容を説明し、同対策工事費の見積書を交付した。

同年12月、YはXに対し、マンション事業の工程の関係から、すぐに対策工事を開始したいとして、Xに対策工事の説明等を申し入れたが、Xは「自ら調査する、その時期は未定」としてYの説明を拒絶した。その後、Yは土壤汚染対策工事に着手し、同年12月土壤汚染対策工事が終了した。

YはX側仲介業者Aに、Xへの土壤汚染関係費用等の説明の場の設置を依頼したが、AはYの譲歩がなければ難しいと回答した。平成25年2月7日、YはXに対し土壤調査及び対策工事見積書について説明したいと書面で申し入れをしたが、X代理人から説明を受ける意思はない旨の回答文書が届いた。

その後Xは、Yの土壤汚染調査は信憑性に疑義があり土壤汚染はなかった、Xに検証機会を与えず瑕疵担保請求することは信義則に反する等として、Yに対し留保金1000万円及び年6%の利息の支払いを求め本件訴訟を提

起した。これに対しYは、留保金相殺後の対策工事費用等1836万円余及び年6%利息の支払いを求め反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却し、Yの反訴を認容した。

Xは、Yの調査結果を否定し本件土地に土壤汚染は認められない旨主張するが、Yの調査結果によれば、本件土地の一部に基準値を超える鉛が検出したことは明らかでありこれを覆すに足る証拠はない。

この点Xは、解体工事の際の汚染土壌搬入や、整地後不法投棄による汚染の可能性を指摘するが、Yの解体工事見積書に土搬入の記載はなく、不法投棄があったとしても、本件汚染が本件土地に由来するものではないとする証拠は認められない。

そして、本件土地は分譲マンション建築を目的として売買されたものであり、本件汚染は除去・除洗作業の必要があることから、Xは、本件売買契約の条項に従い、土壤汚染を除去するための費用を負担すべき義務（瑕疵担保責任）を負う。

Xは、土壤汚染の調査に立ち会うこともできず、検証の機会も得られなかったとして、Yの請求は信義則に反するとも主張する。確かに、本件売買契約には、除去等の方法や見積額は協議のうえ決定するとされているが、Yにおいて土壤汚染判明には時間がかかったこと、そのため、マンション建築の日程が迫っていたこと等の事情からYには速やかに調査を実施する必要性が生じたこと、Yは本件汚染が確認された時点で、その報告及び今後の調査の方針をAに説明し、その後もXに対し調査の経緯等の説明の機会を設けるよう働きかけていたこと等の事情からすれば、Yの瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求が信義則

に反すると認めることはできない。

Yは本件土地の土壤汚染に係る費用として、調査費用・対策工事費用等、計2836万余を支払ったことが認められ、Yは留保金との相殺の主張をしていることから、Yの請求は1836万円余及びこれに対する平成25年2月13日から支払済みまで商事法定利率である年6分の割合による遅延損害金の限度で理由がある。

3 まとめ

本件事案での、Yからの交渉要請を拒絶し、Yの調査は信頼性がない、Yの請求は信義則に反し認められないとしたXの主張は無理筋で、本件判決は当然の帰結と思われる。しかしながら、X側仲介業者（あるいはX代理人弁護士）がXに対し、Xの瑕疵担保責任について適切に説明し、理解が得られていれば、Xが本件裁判をおこし、かえって対策工事費用等のみならず、年間約110万円の利息をも支払うことにはなかったのではなかろうか。

土壤汚染調査におけるフェーズ1調査は基本履歴調査であり、フェーズ2調査についてもサンプリング調査であることから、同調査によって土壤汚染の不存在が立証されるものではなく、その後の調査で土壤汚染が見つかるケースは時々見られる。後日の紛争予防の観点から、仲介業者は、事前に土壤調査を行ったとしても、汚染物質が見つかる可能性があること、見つかった場合には担保責任を負う必要があることを、事前に売主に説明し理解を得ておく必要があるといえよう。

また、マンション分譲目的の土地売買における自然由来による基準値を超える汚染物質について、売主の瑕疵担保責任が認められた事例（仙台高判 平22・1・22 RETIO81-80）があるので、併せてご参考にしていただきたい。

（調査研究部調査役）