

最近の判例から (4)－土地の瑕疵－

引渡し後土地に石綿を含有するスレート片が発見されたことについて、買主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平28・4・28 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

物流施設用地として売買された工場跡地の土地で、引渡し後に敷地内から石綿を含むスレート片が発見されたことから、買主が、売主に対してその撤去・処分費用と工事遅延に伴う追加費用等の支払いを求めた事案において、売買契約書の定めに従い買主の請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成28年4月28日判決 認容 控訴 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成19年12月、買主X（原告）は、物流施設建設を目的として、東京都大田区所在の土地、及びその土地上の建物について、売主Y（被告）との間で、売買代金額848億円にて、売主が「土間コンクリート又は地中障害物（杭を含む。）等、本件土地の地中障害物その他の瑕疵（土壌汚染を除く。）を除去し又は修補する」、ならびに「汚染土壌を環境基準に適合させるために必要な有害物質の除去につき合理的な方法による土地改良工事を行う」との約定で本件売買契約を締結した。

Xが、平成22年12月に物流施設の建築工事に着手したところ、その翌月に建築工事業者が本件土地の地表にスレート片が散乱しているのを発見した。調査の結果、これらのスレート片に石綿が含有されていることが分かり、さらにその後の調査で本件土地の広範囲にわたり石綿を含有するスレート片が散乱していることが判明した。これについてXは、平成23年4月にYに対し、本件土地の瑕疵に

該当し、債務不履行・瑕疵担保その他に基づく法的責任を発生させる旨を通知した。これに対してYは、当該スレート片は産業廃棄物には該当せず、通常の残土として処分する費用との差額を負担することはできない旨の回答をXに行った。

また、Xは建築工事業者にスレート片を含む土壌の撤去・処分を発注し、平成25年11月にその代金として63億円余を支払った。

YがXの請求に応じなかったことから、Xは、スレート片の撤去・処分費用、工事遅延に伴う追加費用等として、85億円余の支払いをYに求めて、本訴を提訴した。これに対してYは、①石綿は天然物でありこれを一切含有しないことが通常有すべき性質とは言えない、飛散の恐れがほぼない状態で存在している、②石綿は物理的に本件土地の利用を妨げるものではなく本件売買契約上の瑕疵にはあたらない、③土壌に含まれる石綿に環境基準はない、④スレート片は産業廃棄物処理法施行以前に地中に混入したものであり同法の適用は受けない、⑤土壌からスレート片を取除いて、スレート片のみを処分すれば費用はより低額であった、等と主張して争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求の一部を認容した。

(1) 売買契約上の瑕疵にあたるかについて

本件売買契約は、物理的に土地の利用を妨げるものに限定すべき理由はなく、「土間コ

ンクリート又は地中障害物（杭を含む。）等」を例示とし、本件土地の地中障害物その他の瑕疵を除去し又は修補することを売主の義務と定めており、その瑕疵が取引上一般に要求される程度の注意をしても発見できない場合に売主が負うべき責任を定めたものであると解するのが相当である。また、Xは、本件売買契約の締結当時、本件土地にスレート片が大量に混入している事実を知らなかったというべきである。

(2) 石綿含有スレート片が廃棄物かについて

廃棄物処理法の施行後の当該処理の時点において、不要物、すなわち廃棄物と判断されるものであれば、当該廃棄物が同法施行前に本件土地に混入したものであったとしても、同法の適用を免れるものではないというべきである。

(3) Yの債務不履行・瑕疵担保責任について

本件土地の地中にXに知らされていなかった特別の取扱いが義務付けられ、そのための費用がかかる物質が存在したことによって本件土地の交換価値が損なわれているときは、売主であるYは、買主であるXに対し、本件売買契約に基づき、その除去義務を負うほか、本件土地には「隠れたる瑕疵」があるとして、損害賠償義務を負うべきである。当該スレート片は石綿含有産業廃棄物であり、産業廃棄物処理法令に則った厳格な処理が必要であることから「隠れたる瑕疵」に該当する。

(4) Xの損害額について

Yは、70年以上に渡り本件土地を利用しており、Yが建物を建替える都度、石綿を含有するスレート材が破碎され、広大な敷地内に散在したと考えられ、スレート片を分別して撤去し処分することも現実的には困難であった。一方、Xは、本件土地の全てのスレート片を含む土壌を処理したが、その利用目的に照らし、通常予定された範囲を超えると考え

られる部分もあり、これらは、Xが負担すべきものである。また、追加費用についても同様であり、Xの請求を56億円余の支払いを求める限度で認容する。

3 まとめ

本件は、引渡し後に石綿含有のスレート片が発見されたことから、①そのスレート片が産業廃棄物にあたり産業廃棄物処理法の規制を受けるか、②本件売買契約上そのスレート片の存在が土地の瑕疵に当たるか、等について争われ、買主の損害賠償請求が一部認められた事例である。

当該スレート片は、いわゆる「自然由来」のものではないことから、これを瑕疵にあたるとした本件裁判所の判断は、特に違和感を覚えるものではない。本件売買契約は、かなり複雑な内容になっていた（ならざるを得なかった）模様であり、契約締結までに全ての面で売主＝買主間の契約内容の認識や解釈を一致させておくことは難しかった面もあったとは思われる。一方で、媒介業者としても後日の紛議を避け、また、これに巻き込まれることを避けるためにも、売主・買主双方の契約内容に対する解釈を一致させておくことの重要性を改めて認識させられた事案でもある。

本事案については、その後控訴され、現在審理中であることから、その判断も注目される。

土壌汚染や地中障害物等に係る紛争において、売買契約の特約等により売主責任が認められた事例として、RETIO102-112、同101-100等が、売買契約の免責特約、除訴期間の経過等により、売主責任が否定された事例として、RETIO93-144、同89-78等があるので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）