
最近の判例から (1)－土壤汚染と瑕疵担保責任－

土地売買後に発見された土壤汚染の一部を隠れた瑕疵と認め、買主の損害賠償請求を一部認容した事例

(東京地判 平27・8・7 判例時報2288-43) 鎌田 晶夫

買主が土地（以下「本件土地」という）及び本件土地上の建物（以下「本件建物」という、「本件土地」と合わせて「本件不動産」という）を売主から入札で取得したところ、売主が事前に土壤汚染調査を実施していなかった部分から基準値を超える有害物質が検出されたため、本件不動産の減価相当額及び調査費用相当額の賠償を求め、その一部が認容された事例（東京地裁 平成27年8月7日判決 一部認容 判例時報2288号43頁）

1 事案の概要

買主X（原告・製紙業者）は、売主Y（被告・公的研究機関）との間で、公開入札を経て本件不動産を平成20年6月に売買代金40億1000万円で買い受ける不動産売買契約（以下「本件契約」という）を締結した。

Yは入札に先立ち、本件建物下部等を除いた本件土地について土壤汚染調査を行ったところ、一部に土壤汚染対策法の基準値を超える有害物質が検出されたため、入札説明書に有害物質が確認されたこと、及び当該土壤汚染はYの負担で浄化する旨を記載した。また、XがYに対し、調査対象外の土壤汚染について、将来的に土壤汚染が発見された場合の対応について質したところ、Yは土壤汚染対策法7条ただし書きに基づいて対応する旨回答し、同条1項の条文を引用した。

Xは、当面は製品倉庫として、中長期的には自社業務の強化と地元の発展に寄与できる利用計画を検討する旨の計画書を添付して入

札した。

本件契約では、判明している土壤汚染については、YがX Y間で別途締結される本件建物の定期借家契約の期間終了までに浄化すること、本件不動産に隠れた瑕疵が発見された場合は、定期借家契約期間終了後2年間に限り、民法570条に規定する瑕疵担保責任を負うことが定められていた。また、本件契約締結後、X Y間で「土壤汚染浄化に関する合意書」が締結され、Xの事前承諾を得た上でYは土壤浄化工事を実施した。

引渡し後、Xが本件土地調査を行ったところ、基準値を超えた有害物質等が検出されたため、主位的に隠れたる瑕疵に該当するとして瑕疵担保責任に基づき、予備的に土壤浄化義務の不履行責任に基づき、当該瑕疵が判明していたならば減価されていた価格相当額として3億6000万円及び調査費用相当額として7950万円余の賠償を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 「民法570条本文にいう瑕疵とは、契約当事者の合意及び契約の趣旨その他の契約締結当時の事情に照らし、当事者間において予定されていた目的物の品質又は性能を欠く場合をいう」ものであり、本件土地に一切の汚染が存在しないことが、X Y間で予定されていたとは認められないが、工場用地としての利用に支障を生じさせる汚染については、これ

が存在しないことが予定されていたと認められる。したがって、土壤汚染の濃度や分布状況に照らし、工場用地としての利用に支障を生じさせる汚染は隠れた瑕疵に該当するといふべきである。

(2) X Y間の交渉で、Yが瑕疵担保責任を負う期間について、定期賃貸借契約終了後2年間とする旨の修文がなされたが、Yが一定の期間「民法第570条に規定する担保の責任を負う」と本契約書に明記されたままであり、Xの質問に対するYの回答は、「土壤汚染対策法第7条ただし書きに基づき対応」する旨述べたに過ぎず、Yの責任を限定する趣旨とは認めがたいとして、Yの瑕疵担保責任を制限する特約が締結されたとするYの主張は採用できない。

(3) 本件契約は、Y調査によって発見された土壤汚染状況図に記載された土壤汚染をYが浄化することを定めたものに留まるものであり、未発見のものを含め全ての土壤汚染を浄化することを定めた趣旨とまで認めることはできず、Y調査によって発見された汚染物質が除去されている以上、Yの浄化義務は履行されている。Xの調査によって、Yによる工事の対象とされていない深度において汚染物質が発見されたとしても、Yの義務が履行されていないとはいえない。

(4) 調査費用については、隠れた瑕疵の有無を判断するための調査は、隠れた瑕疵があるか否かに関わらず生ずるものであるから、瑕疵との因果関係が認められる損害には該当せず、隠れた瑕疵が存することを前提での対策方法を判断するための調査は、隠れた瑕疵が存することによって必要となるものであるから、瑕疵との因果関係が認められる損害に該当するとして、調査費用総額のうち土壤汚染の存する面積比率約35%の1800万円を認めるのが相当である。

本件土地の減価については、本件瑕疵の存在により将来の工事の際に、残土処理等の費用が増加しうること、土地の利用方法の変更又は土地の形質の変更が将来なされた場合に調査及び対策の費用が生じうること、それらの事情が土地をどう利用するか決定に影響を及ぼしうること等の事情が根拠になるとした上で、Xが本件土地について将来土壤汚染の調査対策の義務を負う可能性があるに過ぎず、仮に負ったとしても、瑕疵全ての掘削除去を義務付けられるとは限らず、本件契約締結当時、相当程度長期間に渡り現状の工場用地としての利用継続が予定されていたことから、転売に際し本件瑕疵を全部除去することが取引通念上通常と認めるに足る証拠はない等の理由から、本件瑕疵全部の掘削除去・運搬処理等の費用合計額の5割に相当する7217万円余を認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、瑕疵の該当性についての判断について、最高裁平成22年6月1日判決 平21(受)17号 (RETIO80-136) で判示された「売買契約の当事者において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断される」を枠組みとされている。

改正民法(2020年6月までに施行予定)においては、「瑕疵担保責任」に代わり「契約不適合責任」が規定されることとなる。「契約不適合」という要件の解釈は、必ずしも明らかではないが、契約をした動機・目的や契約に至る経緯等をできる限り明確にすることが重要と言われていることから、土壤汚染に関しては、調査・対策の対象物質、基準値、実施範囲、深度等をより詳細に明記することが必要になってくるのではないと思われる。

(調査研究部調査役)