

最近の裁判例から (3) - 土壌汚染 -**買主は土壌汚染の可能性を認識していたとして、買主による
売主に対する土壌汚染対策工事費用の請求が棄却された事例**

(東京地判 平30・9・18 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

売主自らが公衆浴場を営んでいた借地権付き建物の買主が、売主に対して、建物取壊後に土壌調査義務が生じることの説明義務を怠った、土壌に油分による汚染がないと誤認させる説明をした、土壌汚染を認識していたのにその説明を怠った等として、土壌改良工事に要した費用の支払いを求めた事案において、売主は土壌汚染の可能性のあることを告知し、買主もその可能性や土壌調査の必要性を認識していたうえ、売主が土壌汚染のあることを認識していたとも言えないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年9月18日判決 棄却 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年8月頃から、東京都a区内の賃貸中の土地について所有者Aから管理を依頼されていたX（買主・宅建業者）は、その土地上に借地権付き建物（以下「本件物件」）を所有し、公衆浴場を営んでいたY（売主・個人）に対して、借地権更新料の支払と地代改定を求めている。

平成27年6月、Yが公衆浴場の廃業と本件物件の売却を考えていることを知ったXは、自らがその媒介を行う用意があることをYに申し入れた。これに対してYは、Xが地主の管理会社であったことから、同年7月に別の宅建業者Bに依頼して売却を進めることとし、Bは、建物解体費や土壌改良工事費（以下「改良工事費等」）を買主負担とする前提

で、本件物件の価格を1億6800万円と査定し、同額でYとBとの間で媒介契約が締結された。

同年8月、XはYに対して、Aに本件物件を買取る意向があり、改良工事費等をYの負担とし、売買価格を1億2428万円余、更新料・名義変更料等5162万円余を控除した7265万円余をXに支払う条件である旨申し入れた。

Yが上記申し入れを謝絶したところ、Xは、購入希望者は明かさなかったが、改良工事費等はYの負担としたまま、名義変更料等を買主負担とし、9000万円での購入を検討できる旨申し入れた。これを受けてYは、改良工事費等を買主負担とするのであれば前向きに検討する旨回答し、その後改良工事費等の一部をYの負担とするため売買金額を減額することで合意に至った。

平成28年2月、以下の条件でXとYとの間で売買契約（以下「本件売買契約」）が締結され、同年6月に引渡しが行われた。①売買金額:8750万円、②本件土地の地中埋設物・土壌汚染の処理については買主の責任と負担において解体撤去・除去処分・汚染土の処分・土壌改良を行うものとする、③売主の瑕疵担保責任を免責する（以下②と③を合わせて「本件特約」）。なお、契約締結時にYからXに交付された本件物件の物件状況報告書（以下「本件報告書」）には「土壌汚染の情報：無 ボイラーに重油を使用していた為可能性有」と記載されていた。

また、Yは公衆浴場廃業に係る届出を平成27年6月にa保健所、及び同年7月にa区役

所にそれぞれ行ったうえ、同年10月にa区条例に基づき廃業とともに求められる土壤汚染調査について、建物を取壊す予定がないことを理由に、本件物件を譲渡する場合には譲受人にその義務を引継がせることを条件とするa区役所宛猶予願（以下「本件猶予願」）を提出した。なお、本件猶予願は売買契約締結までにXに提示されることはなかった。

平成28年8月、Xが本件物件の土壤汚染調査を行ったところ、油による汚染があることが判明し、その後、その改良工事代金として1600万円を支払った。

平成29年9月、XはYに対して、Yの説明義務違反、もしくは瑕疵担保責任に基づき、土壤改良工事代金等の支払いを求めて本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

（Yの説明義務違反の存否）

Xは、Yから本件物件で「油をこぼしたことはない」と説明された旨、及びYが本件猶予願についての説明義務を怠った旨を主張するが、①Yは本件報告書に土壤汚染の可能性を明記していたこと、②宅建業者であるX自身が、本件物件の売却には土壤汚染調査が必要である旨Yに伝えていたこと、③本件売買契約は、Xの提示金額を前提に本件特約を付して締結されたものであり、売買価格はBの査定金額を大きく下回ることからすれば、Xは本件物件について、土壤汚染調査が未実施であるリスクを負って買い受けたものというべきであり、Yに本件報告書の記載内容以上に説明義務があったとは認められず、これは、仮にYがXに油をこぼしたことはない旨説明していたとしても同様である。

また、Yが本件猶予願についてXに説明し

ていなかったとしても、Xは土壤汚染調査の必要性を認識していたことから、Xとの関係で説明を怠ったとまでは認められない。

（Yの瑕疵担保責任の存否）

Xは、本件猶予願やその前のa区役所等への届出の経緯からして、Yが本件物件の土壤汚染の事実を知っており、瑕疵担保責任は免責されない旨主張するが、Yは土壤汚染調査の必要性は認識していたとしても、土壤汚染の存在を認識していたとまでは認められない。

（結論）

したがって、Yに説明義務違反や瑕疵担保責任は認められないことから、Xの請求はいずれも棄却する。

3 まとめ

本事例は、土壤汚染に係る売主の説明義務違反や瑕疵担保責任に基づく買主の請求が棄却されたものである。

引渡後に土壤汚染があることが判明したことに伴うトラブルに係る裁判例は多くあり、この1年間の本誌に掲載したものにも、買主の改良工事費用等の請求を認容したもの（RETIO115-110）と、これを棄却したもの（RETIO114-104・113-124）の双方が見られる。いずれの事例も売買契約書の定めにしたがって売主の責任の有無が判断されていることから、売主・買主の合意内容を契約書に明確に記載することが重要であると言えよう。

また、媒介にあたっては、この様なトラブルに巻き込まれることを避けるためには、合意内容を契約書に明記するよう十分注意を払って対応することが必要であろう。

（調査研究部調査役）