
最近の判例から (2)

売主に、土壌の来歴や従前の使用方法について 説明すべき信義則上の付随義務があるとされた事例

(東京地判 平18・9・5 判時1973—84)

売主に土壌汚染の認識がなくとも、土壌汚染を発生せしめる蓋然性のある方法で土地の利用をしていた場合には、売主は、買主に対し、土壌汚染の調査を行うべきかについて適切な判断ができるよう土地の来歴や従前からの使用方法について説明すべき信義則上の付随義務があるとし、その義務違反による損害賠償責任があるとされた事例（東京地裁 平成18年9月5日判決 一部認容 控訴 判例時報1973号84頁）

1 事案の概要

X 1 は、平成7年9月、Yの所有地（以下、「本件売買対象不動産」という。）を、①Yの会社更生計画案の認可と②抵当権等の抹消を停止条件として、代金合計40億3,900万円で買い受けた（以下、「本件売買契約」という。）。なお、Yは、平成6年3月、会社更生手続開始決定を受けている。また、X 1 の権利義務は、会社分割契約に基づき、平成15年10月、免責的かつ包括的に、X 2 が承継している。

平成11年7月、前記停止条件が成就したことから、同年8月、X 1 は、売買代金全額を支払い、本件売買対象不動産の引渡しを受け、所有権移転登記をした。

その後、X 1 は、平成14年夏ころ、本件売買対象不動産の一部（以下「本件土地」という。）について、購入申込を受けたことから、土壌調査を行ったところ、鉛及びふっ素による土壌汚染が生じていることが判明した。そ

こで、X 1 は、Yに対し、瑕疵担保責任の履行を求めた。Yは、いったんは協議に応じたが、最終的には、全ての協議を撤回する旨の書面を送付し、その後一切の交渉を拒絶した。

X 1 は、本件売買契約締結当時、本件土地にふっ素及び鉛による土壌汚染など存在しないものと誤信しており、売買の目的物の性状について錯誤があったので、売買契約は無効であると主張し、予備的に、瑕疵担保、債務不履行による損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、請求の一部を認容した。

(1) 錯誤無効について

X 1 は、本件売買契約締結当時、本件土地において土壌汚染が生じていたことは認識しておらず、錯誤に陥っていたと認めるのが相当である。しかし、それは表示されない動機の錯誤にとどまり、要素の錯誤とはいえない。また、本件土地の汚染土壌の除去に要する費用は、同土地の売買代金の約21%に過ぎず、同土地と代金額との均衡が著しく害されていると評価することもできない。したがって、本件売買契約の意思表示は無効であるとの主張には理由がない。

(2) Yの瑕疵担保責任について

基準値を超える鉛及びふっ素が検出された本件土地の経済的効用及び交換価値は低下しているのが明らかであり、売買代金との等価

性が損なわれているから、瑕疵の存在が肯定されるべきである。また、買主がたとえ不動産業者であったとしても、当然に土壤調査を行う取引慣行の存在は認められず、土壤汚染の存在は外観上明らかとはいえないこと等を考慮すると、本件の土壤汚染が隠れたる瑕疵であることは、否定できない。

しかし、X 1 は、本件土地の土壤汚染について、同土地の引渡しの約 3 年後に土壤汚染調査を行い、その結果を Y に通知している。ところで、土壤汚染は、商法526条の直ちに発見することが困難な瑕疵に該当し、引渡し後、6 カ月が経過した後には、買主は、売主に対して瑕疵担保責任を請求することができないものと解されるので、X 2 は、同責任に基づく主張をなしえない。

(3) 信義則上の調査・説明義務について

契約の目的が特定物である本件では、契約の本旨は、特段の事情の無い限り、本件土地を現状において引き渡すことにあり、土壤汚染のない土地を引き渡す義務を負うとまではいえないのが原則である。

ところで、商法526条の規定からすれば、買主である X 1 に売買目的たる本件土地の瑕疵の存在についての調査・通知義務が肯定されるにしても、土壤汚染の有無の調査は、一般的に専門的な技術及び多額の費用を要するものである。したがって、買主が同調査を行うべきかについて適切に判断をするためには、売主において土壤汚染が生じていることの認識がなくとも、土壤汚染を発生せしめる蓋然性のある方法で土地の利用をしていた場合には、土壤の来歴や従前からの利用方法について買主に説明すべき信義則上の付随義務を負うべき場合もあると解される。

そこで本件について検討するに、本件土地の利用方法では、土壤汚染が生じることは否定できないところであり、Y においては、そ

の認識を有していた以上、X 1 が買主として検査通知義務を履践する契機となる情報を提供するため、昭和46年当時の同土地の埋立てからの同土地の利用形態について説明・報告すべき信義則上の付随義務を負っていたといふべきである。Y は、X 2 に対し、同説明義務の不履行により X 1 が土壤調査を行う必要はないと信頼したことによって被った損害、すなわち、瑕疵担保責任を追及する機会を失ったことによって被った損害の賠償責任を負うべきである。

その損害は、本件土地を浄化するための費用 1 億7,603万円余と三次調査費用1,260万円の合計 1 億8,863万円余であるが、X 1 の落ち度も総合して考慮すると、Y はその 4 割を賠償する義務を負うといふべきである。

3 まとめ

本件では、土壤汚染は隠れたる瑕疵に当たるが、売主の瑕疵担保責任は除斥期間で追及できないとした上で、売主には土壤の来歴等について説明すべき信義則上の付随義務があるとされた。

社会情勢の変化によって、土壤汚染はますます注目されるようになっており、土地取引にあたっては、念頭に置くべき判決といえる。