
最近の判例から (13)

工場を賃借した事業者による土壤汚染が認められ、賃貸人が負担した土壤調査費用及び土壤汚染対策工事費用相当額の損害賠償が命じられた事例

(東京地判 平19・10・25 判タ1274—185)

賃借人が建物所有者から賃借した建物を工場として使用し、その敷地に発生した土壤汚染について、賃借人の工場の使用による汚染であると認め、土壤調査費用及び土壤汚染対策工事費用相当額の損害賠償を認容した事例（東京地判 平成19年10月25日認容・控訴判タ1274号185頁）

1 事案の概要

不動産の売買、仲介及び管理を業とするXの元代表者は、昭和43年7月、本件土地を取得して2棟の建物を建設し、合計4区画に分割して賃貸していた。Xは、平成17年5月、元代表者より本件土地を取得した。

各種溶射機器及びその部品、溶接材料及び溶射機器の関連・周辺機器の輸出入、製造、販売等を業とするYは、昭和50年5月、本件建物の1区画を賃借した。他の区画は資材会社、接着剤団体、電気会社、エンジニアリング会社などが賃借していたが、Yは、その後順次借り増しを行い、本件建物全体を賃借するに至ったが、その用途は溶射技術センターであった。センターは、機械装置の設計とその修理、評価試験片などの作成とその評価、溶接技術講習を行っていた。

本件建物は、全面コンクリートが敷かれた上に建設されたものであり、センターの各作業は土間コンクリートの上で行われていた。

Yは、センターにおいて平成7年から9年までの2年間で鉛含有の溶射用合金粉末を合

計120kg、昭和50年から平成2年頃までトリクロロエチレン1,200リットルを使用した。

Yは、平成10年2月、Xに対し、本件建物を明け渡した。しかし、工場廃止届を速やかに提出せず、平成17年3月になって板橋区に提出した。それにはYが本件工場で有害指定物質のうち鉛、ホウ素、フッ素及びトリクロロエチレンを使用しており、汚染の可能性があるとの記載がなされていた。

Xは、板橋区から本件土地の土壤汚染状況概況調査及び土壤汚染状況詳細調査を求められて各調査を行い、合計273万円の調査費用を支出した。本件土壤調査の結果、トリクロロエチレンの分解生成物であるシス-1、2ジクロロエチレンが東京都の汚染土壌処理基準を超える数値で発見された。また、鉛が深度0.5mと深度1.0mにおいて都の基準を超過する数値で発見された。

Xは、平成17年、本件建物を解体し、本件土地のうち土壤汚染が確認された部分について土壤汚染対策工事及び土壤搬出工事を行い、1,890万円を支出した。そこで、Xは、これらの費用の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように述べて、Xの主張を認容し、土壤調査費用及び土壤汚染対策工事費用相当額2,163万円の損害賠償を命じた。

Yは、本件土壤汚染の原因がYによる本件建物の利用であるとの証明はなく、むしろ、

そうはいえない蓋然性の方が高いとして、種々の主張をする。確かに、Yの主張を個々取り上げて検討すれば、Yが本件土壤汚染の原因者であるとの認定に疑義を挟む余地がないわけではないが、被告が本件建物において汚染物質と同じトリクロロエチレン及び鉛を使用していたこと、Y以外の賃借人がトリクロロエチレンを使用せず、鉛も日常的に使っていなかったこと、本件建物のコンクリートにひび割れが生じていた可能性が認められること、Yの作業所と汚染物質が検出された場所に近接性が認められること、Yによる汚染以外の汚染原因を認めるに足りる証拠がないこと、類似の事例で土壤汚染を生じさせた事例があること等の事実を総合的に判断すれば、本件土壤汚染がYの作業の際に使用したトリクロロエチレン及び鉛がコンクリートを浸透して地下に到達したために生じた事実を優に認定することができるのであり、これを覆すに足りる証拠は認められない。

そして、賃借人は、建物の賃貸借においては、敷地である土地についても、これを原状に復した上で返還する義務を負っているのであり、Yは、本件土地について汚染物質を取り除き、原状に復した上でXに返還しなければならず、土壤汚染を除去しないまま本件建物及び本件土地を返還したYは、債務不履行に基づく損害賠償責任を負う。

板橋区は、昭和52年頃から工場跡地についての土壤汚染調査・処理指導を行っており、工場廃止届が提出された時点で、Yに対して本件土壤調査が指導された可能性がないわけではないが、調査を法的に義務付ける法令等は制定されていなかったのであるから、Yが土壤調査を命じられたか否かは明らかではなく、Xが本件土地を開発するに際して、Xが本件土壤調査を免れたか否かも明らかではないといわざるを得ない。また、本件土壤調査

の届出は、板橋区土壤汚染調査・処理要綱に基づき行われたものであり、同要綱の調査の契機となるのは大規模建築物等の建設であって、工場等の廃止ではなく、Yによる工場廃止届の提出の懈怠と本件土壤調査との間に因果関係を認めることもできない。

このように、本件土壤調査は、Yが本件土地の土壤を汚染させながら、その汚染を除去せずに明け渡し、履歴調査の結果、本件土地に土壤汚染のおそれがあったことから、調査を命じられたものである。そうすると、本件土壤調査は、Yが本件土地の土壤を汚染しておきながら明渡し時に土壤汚染を除去しなかったことが原因で命じられたものであり、Yによる土壤汚染と本件土壤調査との間には因果関係が認められる。

3 まとめ

本判決は、賃貸借における土壤汚染を取り扱った貴重な事例であるが、その第1のポイントは、賃借人は、建物の賃貸借においては、敷地である土地についても、これを原状に復した上で返還する義務を負っており、土壤汚染を除去しないまま返還すれば、債務不履行に基づく損害賠償責任を負う点である。

第2のポイントは、土壤汚染の原因が100%特定できない中で、他の賃借人を含む全ての賃借人の有害物質の使用状況や土地、建物の使用経歴、汚染物質の検出状況など個別の事実認定を詳細に行った上で総合的に判断して因果関係を認定した点である。

第3のポイントは、工場廃止届の提出懈怠と土壤汚染調査との間の因果関係を具体的に論じた上で、これを否定した点である。