

最近の判例から (6)

高濃度の油分が含有されている土壌の処理等にかかった費用について損害賠償を認容した事例

(東京地判 平21・3・19 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

買主が、売主との間で土地建物の売買契約を締結したところ、土地の土壌が油分で汚染されており、また、同土地に予定外の埋設物が存在していたため、瑕疵担保責任に基づいて損害賠償を請求した事案において、汚染された土壌の処理等にかかった費用について損害賠償を認容した事例（東京地裁 平成21年3月19日判決 全部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

不動産業者Xは、平成17年8月31日、不動産業者Yとの間で、本件土地建物を代金1億9500万円で買受ける旨の売買契約を締結した。売買契約には、「Yは、本件土地に土壤汚染・地中埋設物（本件建物に係る基礎杭は除く。）を含む隠れた瑕疵が発見されたときは、引渡完了日から1年以内に請求を受けたものに限り、責任を負うものとし、XはYに対しこの瑕疵により生じた損害の賠償又は瑕疵の修復を請求できる」旨の特約が付された。

Xは、平成17年9月29日、Zとの間で本件土地建物を売渡す旨の売買契約を締結した。

本件建物では、同年9月30日までホテルの営業がされており、Yは、同年10月31日、Xに対し本件土地建物を引き渡し、Xはその頃、これをZに引き渡した。

Zの依頼により、業者Aが建物の基礎等の解体工事を実施したところ、本件土地から油分を含んだ泥水が湧出した。また、Yから説

明があったのとは別のオイルタンク等の埋設物も出てきた。Zは建設会社Bに依頼をして土地の土壌の入替え及び埋設物除去工事を行い、その費用負担をXに求め、Xは平成19年3月30日、Bに対し1837万5000円を支払った。そこで、Xは、売買契約上の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として同金額及び遅延損害金の支払いをYに求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) 本件土地の引渡時に土壌に油分は含有されていたか

Aが平成17年12月17日頃から基礎等の解体工事に着手したところ、複数の地点から、どす黒く虹色の膜が張っており油特有の臭いのする液体が噴き出てきた。液体を分析したところ、鉱油、動植物油等の量を示す指標であるヘキサン抽出物質が140mg/Lの高濃度で含まれていたこと（水質汚濁防止法3条1項及び3項による排出基準では、鉱油類は2～5mg/L以下とされている。）、BがZからマンション建設を請負い、本件土地を掘削したところ、ほぼ全面にわたり、茶色い油分の混じった水が流れ出てきたこと等が、認められる。以上から、本件土地は、YからXに引渡されて間もない同年12月17日頃以降の時期において、土壌に油分が含有された状態であったことが認められる。

次に、Aによる基礎等の解体工事の際に、

重油の入ったオイルタンクが破損したため、重油が漏れ出したとのYの主張については、本件売買契約のX側仲介業者とY側仲介業者の各証言を検討すると、本件土地の引渡時に、オイルタンクの重油は全部抜き取られていた可能性が高い。さらに、Aが本件土地の地中からオイルタンクを掘り出した際に、オイルタンク周辺に油分が漏れ出したような形跡は認められない。また、本件土地の土壤は相当広範囲にわたり油分を含有しているが、仮にオイルタンクの破損による重油の流出が原因とすると、短期間に広範囲にわたり油分が浸透したというのは不自然な感を免れない。以上によれば、Aが本件建物の基礎の解体工事の際に重油の入ったオイルタンクを破損させ、重油が漏れ出したとの可能性はないものと認めるのが相当である。

引渡直前まで本件建物内でホテルの営業がなされており、その際に異臭などの異常がなかったこと、及び、引渡しに先だって、Zが依頼してボーリング調査が行われたが、その際に油分の湧出はなく、採取したサンプルに重油が含有されているなどの異常もなかったことを、Yは主張する。しかし、ホテル営業当時は、本件土地の大部分がコンクリート等で覆われていたことから、異臭などの異常がなかったとしても、何ら不自然とは言えない。また、ボーリング調査の目的が基礎杭を入れる支持層を確定するものであり、同調査で採取したサンプルについて化学的性質試験が実施されていない以上、サンプルから油分が検出されなかったことは不合理とはいえないし、サンプルを見分しただけで油分に気付かなかつたとしても不自然ではない。以上を総合すると、YからXに対する本件土地の引渡時に、本件土地は、ほぼ全面にわたり比較的浅いところから4ないし6mの深さのところまで、その土壤に油分が含有された状態であ

ったものと認めるのが相当である。

(2) 油分の含有は瑕疵担保特約にいう土壤汚染に当たるか

本件土地の土壤は、高濃度の油分を有しており、通常の土壤の有すべき品質・性能を有しないものであるから、前記売買契約特約の土壤汚染として、本件土地の瑕疵に当たるものというべきである。

(3) 損害の額

本件土地は、YからXに対する引渡時に、ほぼ全面にわたり上記の深さのところまで、その土壤に油分が含有されていた状態であったことから、掘削した土壤全部を処分する費用が本件土地の瑕疵による損害となる。また、本件土地からは本件建物のものではない埋設杭や建築ガラが埋設されていたが、これらの処分費用も本件土地の瑕疵による損害となる。

Yは、仮に油分の存在が土壤汚染として本件土地の瑕疵に当たるとしても、その処理は土壤の入れ替えという過大な費用を要する方法でなく、単に浮き出た重油をくみ取る等の安価な方法によるべき旨を主張するが、Y主張の安価な方法では土壤を改良することができなかったことは明らかである。また、Yは、Xが負担した建築ガラの除去費用は、Yの負担ではない旨主張するが、当該建築ガラは本件売買契約特約にいう地中埋設物として本件土地の瑕疵に当たるものというべきである。

したがって、Xが本件土地の瑕疵により被った損害は1837万5000円となる。

3 まとめ

土壤汚染については、本誌74号49頁以下に「不動産取引における土壤汚染をめぐる紛争」を掲載しているので、是非ご参照いただきたい。