

最近の判例から (4)－売主の説明責任－

長期間賃借して使用していた土地建物を賃借人に売却した売主に、アスベスト使用及び土壌中のヒ素の存在についての説明義務は無いとした事例

(東京地判 平24・8・9 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

建物及びその敷地を約45年間賃借していた者が、建物及びその敷地を賃貸人から購入し、購入から約8年後に建物の建替えをしようとしたところ、建物にアスベストが使用されていたことが判明し、土地に基準を超える濃度のヒ素が存在したとして、売主には、建物のアスベストの存在及び土地のヒ素の現況を調査し、事前に撤去するか買主に説明する義務があったとして、売主に対し、不法行為に基づき、除去費用の一部及び遅延損害金の支払を求めた事案において、いずれも棄却された事例（東京地裁 平24年8月9日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 平成11年4月、医療法人X（原告）は、鉄鋼の製造加工・販売を目的とする法人Y（被告）から、XがYより昭和30年頃から賃借して病院、診療所等として利用していた建物（約3675m²）及びその敷地（約3874m²）を、現状のままとの約定で、代金15億7千万円で購入した。
- (2) 平成19年7月、Xは、建物の建替えを計画し、建物の調査を行ったところ、アスベストが使用されていることが判明した。また、同年12月に行った土壌検査で、土地から基準値の5.5倍のヒ素が検出された。
- (3) 本件土地建物の賃貸借開始前の土地利用状況及び本件建物の建築・増築等の経緯は

次のとおりである。

- ①昭和14年、Yは、本件土地を売買により取得し、昭和16年～18年までの間、本件土地上で、船舶や機械の歯車や軸受に利用される銅とアルミニウムの合金の加工・保管を行っていた。
 - ②昭和29年～30年頃、Yは、本件建物を建築した。なお、この建築工事においてアスベストは使用されていなかった。
 - ③昭和30年頃、Xは、Yの出資により発足し、XとYは本件土地建物の賃貸借を開始した。なお、Xの歴代の理事長は、Yの代表者が兼務し、Xの実際の運営はXが開設する病院の理事・院長が担った。
 - ④Yは、本件建物について、昭和31年～32年頃に4階部分を増築し、昭和47年頃に建物1階玄関ホール待合室を増築した。なお、当該工事においてアスベストが用いられた。
- (4) 平成23年10月、Xは、次のように主張して、Yに対し、不法行為に基づき、除去費用の一部及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。
- ①Yは、Xが、本件建物を病院として使用する予定であること、並びに、建物の建替え計画を有することを認識していたのだから、建物のアスベストの存在を説明する義務があった。
 - ②本件土地上で製鉄業を営んでいたYは、

ヒ素が、合金の固さを高めるために添加されること、ヒ素が流失し、もしくは、流失している可能性があることを認識していたのだから、土地のヒ素の現況を調査し、事前に除去工事を行うか、または、土地にヒ素が含有されていることを説明する義務があった。

- ③本件土地周辺で、昭和48年頃に六価クロム鉱滓が発見されて社会問題となったことがあるのだから、病院として使用する予定であることを認識していたYは、本件土地の現況を調査し、六価クロムの除去工事を行うか、または、説明する義務があった。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、XのYに対する請求は理由がないとしていずれも棄却した。

- (1) 売買契約がなされた平成11年当時、アスベストを使用した建物を解体する場合、解体業者には、アスベストの飛散防止装置の設置等が規定されていたが、莫大な解体費用を要していたとまでは認められず、建物の取引価格に重大な影響を与える事由であったとは解されない。
- (2) 売買契約当時、昭和30年代に建築された建物について、アスベスト使用の有無を調査するのが通常であったとはいえないことは明らかで、Yに、アスベストの現況を調査し、事前にアスベスト除去工事を行うか、または、本件建物がアスベストを含有することを説明する義務があったとはいえない。
- (3) 昭和16年～18年に、Yが製造していた製品のヒ素濃度はごく微量で、本件土地中のヒ素はYが流出させたものではなく、自然的原因によるものと判断され、保管・加工を行っていたことをもって、本件土地のヒ素の現況を調査し、事前にヒ素除去工事

を行うか、または、本件土地にヒ素が含有されていることを説明する義務があったといふことはできない。

- (4) Xは、売買までの約45年間、本件土地建物において病院を運営し、この間、不都合を感じていた事情は認められない。XとYは、本件土地建物を現状のままで売買することとして売買契約を締結したこと、Xが、六価クロムの状況についてYに聞き、または、自ら調査するなどして確認することなく本件売買契約を締結していることから、Yに、本件土地の現況を調査し、事前に六価クロム除去工事を行うか、または、本件建物が六価クロムを含有することを説明する義務があったとはいえない。

3 まとめ

本判決は、売買契約締結時の規制及び取引上慣行を検討し、アスベストの存在に関する売主の説明義務を否定し、また、買主が長期間にわたって何の支障もなく使用し、現状のまま売買をすると約定した契約の下では、売主にヒ素を流失させている要因がない以上、売主には説明義務は無いとしたもので、土壤汚染のような隠れた瑕疵についての説明義務に関する実務上の参考になる事例といえる。

ただし、現在において、本件のような来歴を持つ土地については、土壤調査を行わないと、瑕疵担保責任を問われる可能性が高いので注意が必要である。

(調査研究部調査役)