

最近の判例から (6)－瑕疵担保免責特約の効力－

土壤汚染対策法で定められた調査では発見されなかった地下水汚染について、瑕疵担保免責特約の適用を認めた事例

(東京地判 平24・9・25 判時2170-40) 村川 隆生

土壤汚染対策法ほか関係法令に基づく調査方法では発見されなかった六価クロムによる地下水汚染について、売主は瑕疵担保責任を含め一切の責任を負わないとする免責特約の適用が争われた事案において、本件汚染を認識していなかったことについて、売主に悪意と同視すべき重大な過失があったとは認められない等として、買主の請求を棄却した事例(東京地裁 平成24年9月25日判決 一部認容一部棄却(控訴)判例時報2170号40頁)

1 事案の概要

平成19年10月5日、買主X(原告:家具の製造等を目的とする株式会社)は、売主Y(被告:自動車の部品を製造・販売等する株式会社)から、土壤汚染対策法で特定有害物質とされている鉛、テトラクロロエチレン、六価クロムを使用していた土地及び建物を、売買代金155億円余で購入した。

なお、不動産売買契約書には、次の条項(「本件免責特約」)が定められている。

- ① 売主は、本件建物について、いかなる場合も瑕疵担保責任を負わないものとし、瑕疵が発見された場合であっても、買主は、その瑕疵に基づきこの契約の無効を主張し、この契約を解除し、損害賠償の請求をすることはできない。
- ② 売主は、土壤汚染対策法で定められた調査、分析方法に準拠した土壤調査を実施した結果、一部に基準値超過があったことを確認した。売主は、基準値超過部分の土壤

改良工事及び地下水浄化工事を平成20年5月末までに実施することを確約し、買主はこれを了承した。

- ③ 将来において土壤又は地下水に汚染が発見された場合であっても、理由の如何を問わず、売主は、その瑕疵担保責任を含め、一切の責任を負わないものとする。
- ④ 買主が本件建物の建替え時において、本件建物の竣工図面に記載されていない地中埋設物の存在が判明し、買主の建物建築に支障が生じる場合には、買主及び売主は協議の上、売主はこれら进行处理する費用を負担する。

平成20年3月31日付けでYからXに所有権が移転され、本件土地の土壤汚染及び地下水汚染対策工事が同年9月末まで遅延することを合意した。

Yは、同年10月に土壤汚染対策法に基づく調査及び対応は終了したものの、地下水浄化対策時に地下水に六価クロム(「本件汚染」)が検出された旨を、平成21年7月には本件汚染の六価クロム除去工事費の負担には応じられず、Xに負担してもらう旨を通知した。

これに対し、Xは、Yには本件契約締結時に本件汚染を認識していなかったことについて重大な過失があった等として、本件免責特約の適用について争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、本件汚染に係るXの請求を棄却した。

(1) Xは、Yが本件契約締結時に、本件土地につき六価クロムによる汚染が生じていたことを認識していたから、本件汚染については本件免責特約が適用されないと主張する。

しかし、Yが、本件契約締結時に本件汚染が生じていたことを認識していたことを直接裏付ける証拠はない。

Xは、Yは平成18年1月16日の時点で、本件土地においては六価クロムの使用履歴があり、六価クロムによる土壤汚染の可能性があったことを認識していたのであるから、Yは本件汚染について悪意であるとか、Yの主張を前提とすると、六価クロムが使用されていたYの施設が、本件土地に埋設されていたものではなく、地上にあったから、六価クロムの漏洩を現認できたのであり、本件汚染について悪意であったと推認することができる、と主張する。しかし、本件土地上の工場において、かつて、六価クロムが使用されていたという事実と本件土地に本件汚染が存在しているということは別個の事実であり、土地上の工場で六価クロムが使用されていれば、土地中に六価クロムが存在するのが一般であるとの経験則が存在するとは認められないから、Xの主張は採用できない。

(2) Xは、売主が本件土地上で六価クロムを扱っていた以上、本件契約締結時に本件汚染を認識していなかったことについて重大な過失があったと主張する。しかし、前提となる事実によれば、Yは、本件土地の土壤調査機関の選定作業を行っていた平成18年4月18日、東京都環境局環境改善部有害化学物質対策課を訪問し、実施しようとしていた調査方法を説明し、Yが予定していた調査方法で問題がないことを確認したこと、Yは、同月末ころ、本件土地の土壤調査機関として、土壤汚染対策法指定調査機関であるA社を選定したこと、A社は、同年8月14日、同月15日及

び同年9月23日に本件土地の現地調査を実施し、同年10月、その報告書を売主に提出したことが認められる。

以上の認定事実によれば、Yは本件契約締結に先立って、本件土地の土壤調査を行っており、しかもその方法は土壤汚染対策法の指定調査機関であるA社に対して、土壤汚染対策法や東京都環境確保条例に準拠した方法によって行うように指示したものであるところ、この土壤調査の結果、本件土地からは、基準値を超える六価クロムは検出されなかったのであるから、Yがかつて本件土地上において六価クロムを使用していたことがあるからといって、本件汚染を認識していなかったことについて、Yに悪意と同視すべき重大な過失があったとは認められない。他に、本件全証拠によっても、以上の認定を覆すべき事実及び証拠があるとは認められない。

3 まとめ

買主は、本件汚染は汚染処理が完了しない時点で発見されたものであるから、免責特約の「将来において」発見されたものに見当たらないとも主張しているが、裁判所は、そのように解すべき事情は当たらないとして否定している。買主の請求のうち、地中埋設物の撤去費用の一部については認容したが、その他の請求は棄却した。買主は控訴している。控訴審において異なる判断が示されたときには、改めて紹介することとする。

(調査研究部上席主任研究員)