

最近の判例から (1)－地中埋設物－

地中に大量の産業廃棄物が埋設されていることが判明し、
売主の説明義務違反による不法行為責任が認められた事例

(大阪高判 平25・7・12 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

買い受けた土地に、大量の産業廃棄物が埋められ、土壌の一部が鉛で汚染されていたことが、売買契約の隠れたる瑕疵に当たるなどとして、買主の地位を承継した法人が、売主である市に対して、売買契約の付随義務としての説明義務違反又は不法行為に基づき、損害賠償を求めた事案の控訴審において、原審を変更し、売主の不法行為責任を認め、買主の請求を一部認容した事例（大阪高裁 平成25年7月12日判決 変更 上告受理申立て ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y（市:被控訴人）は、昭和62年6月、建築・不動産業等を営むA株式会社に対し、ゴルフ場用地及び工業団地用地として、第1工区と第2工区の220筆21万㎡余のY所有地を、28億円で、また、平成元年6月には、同工区の600筆58万㎡余を30億円で同様にAに売却した。

Yは、第1工区と第2工区の間存する本件土地（第3工区）を、最終処分場ではなかったが、長期間ゴミ焼却場（本件焼却場）として使用してきたところ、平成元年12月31日に閉鎖した。Aは、Yから依頼を受けて、本件焼却場施設の解体工事を実施し、平成2年8月までに、本件土地を整地・造成した。

Yは、平成2年3月26日、本件土地を4億円でAに売却（本件売買契約）したが、その後、中々買い手は見つからなかった。

X株式会社（控訴人）は、平成18年1月に設立され、Aの本件土地の売買契約上の買主

の地位を包括的に承継した後、平成20年6月18日、B株式会社に本件土地を代金2億1000万円で売却した。

同年9月下旬頃、Bが、仮設道路の設置工事に着手したところ、法面に産業廃棄物を検出したため、X及びYがそれぞれボーリング調査をした結果、本件土地の広い範囲の地中に0.85m～9.45m程度の層厚で、ごみ、コンクリートガラ、鉄片、焼却灰、木くず等の産業廃棄物（本件廃棄物）が発見され、それらは、Aの造成前の地表下にあった。また、Aの造成前の地表下である深度8.72～9.72mの土壌から230mg/kgの鉛及びその化合物（本件鉛）が、10.63m～11.63mの土壌から280mg/kgのそれが検出された。

XとBは、平成21年11月19日、簡易裁判所において、XがBに3億400万円（このうち400万円は支払い済み）を支払うことなどを内容とする即決和解をした。

Xは、Yに対し、選択的に、瑕疵担保責任、債務不履行責任及び不法行為責任に基づいて、損害金3億円及び遅延損害金の賠償を求めて提訴し、一審はXの請求をいずれも棄却したため、Xが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、原審を変更し、Xの請求を一部認容した。

(1) 認定事実を総合すれば、本件廃棄物等の埋設者は、本件土地についてAの前所有者であり、本件焼却場として使用してきたYと推

認するのが相当である。また、Aは、本件売買契約締結時はもちろん、Bに本件土地を売却した時点まで、本件廃棄物等の存在を知らなかったと認めるのが相当である。そして、本件売買契約当時は、地下埋設物の調査や地耐力の調査を行わないのが一般的であったことからすると、Aに過失があったともいえないというべきである。

(2) 土地の売買において、通常予測され得る地盤の整備・改良の程度を超える特別の異物除去工事等を必要とする場合には、宅地として通常有すべき性状を備えないものとして土地の瑕疵になると認めるのが相当である。本件土地は、工業団地用地として、当然に建物を建築できることが前提であるところ、広い範囲の地中に本件廃棄物が発見され、これらを除去するためには、多額の費用を要する特別の工事をしなければならなかったのであるから、本件廃棄物の存在は土地の瑕疵に当たるものというべきである。

(3) 売買契約の目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断すべきである（最高裁平成22年6月1日判決参照）。本件土地から検出された鉛及びその化合物の含有量は、280mg/kgであって、平成15年2月15日に施行された土壤汚染対策法における含有量基準150mg/kgを上回っている。しかしながら、本件売買契約が締結された当時、土壤汚染について環境基準値は未だ策定されておらず、昭和61年1月に、環境庁が定めた暫定対策指針において、対策を要する判定基準とされたのは、鉛及びその化合物につき、乾土1kgにつき600mgであり、本件土地の鉛の含有量はこれをも大幅に下回っている。そして、本件売買契約においては、当事者間に土壤汚染に関する何らの特約も認められない。そうすると、本件売買契約にお

いては、本件鉛による土壤汚染の点は土地の瑕疵と認めるのは困難というべきである。

(4) 以上のとおり、Yは、本件土地に自ら本件廃棄物を埋設した事実を知りながら、Aに対し、本件廃棄物の存在の点を何ら告知・説明することなく、本件廃棄物の存在を前提としない代金額で本件土地を売却し、そのためAないしXは損害を被ったのであるから、Yとしては、Xに対して不法行為責任を負うものというべきである。他方、本件鉛による土壤汚染については、Yに不法行為は成立しない。

(5) Xは、Bとの間で、3億400万円の損害賠償義務を確定する即決和解を成立させている。上記賠償金うち、本件鉛による土壤汚染費用に相当する金額を控除した金額は、1億9440万円余となり、これがYの不法行為と相当因果関係のあるXの損害額となる。

3 まとめ

本件では、一審（奈良地裁）は、宅建業者である買主が、地下埋設物や地耐力の調査を行わないのは不自然であるなどとして、買主の請求を棄却したが、高等裁判所は、本件売買契約が締結された当時は、地下埋設物や地耐力の調査を行わないのが一般的であったなどとして、産業廃棄物の除却に必要な費用相当の全額を買主の損害として認めた。

地中の埋設物や汚染土壌の有無は、買主にとって重要な関心事であり、従前の使用履歴や外観、近隣からのヒアリング、行政機関等の資料等の調査の結果、疑義が生じた場合には、買主は売主の協力を得て、専門家に調査を依頼する必要があるだろう。

なお、改正土壤汚染対策法（平成22年4月1日施行）により、3000㎡以上の土地の形質変更を行おうとする者には、都道府県知事への届出義務が課されている。

(調査研究部次長)