

最近の判例から (10)－残置された水銀と建物の瑕疵－

売買建物に水銀が残置されていたことを理由とする買主の契約解除、損害賠償等の請求が棄却された事例

(東京地判 平26・7・25 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

買主が購入した区分所有建物に居住不能な水銀汚染があったとして、売買契約の錯誤無効、履行不能、瑕疵担保責任による契約解除、水銀を残置したことの説明義務違反による損害賠償等を求めた事案において、当該汚染は買主の内装業者が、残置されたガラス瓶の内容物が水銀であることを知らず、搬出中に誤って割った漏出事故によるものであり、売買契約時において建物に水銀汚染があったとは認められない、また売主に水銀を残置したことの買主への説明義務違反が認められるが、損害の立証が認められないとして、その請求を全て棄却した事例（東京地裁 平成26年7月25日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年6月、買主X（原告・宅建業者）は、売主Y（被告・個人）との間で、区分所有建物をリフォーム後転売することを目的として、売買代金1350万円にて「本件建物内のYの残置物は、Xの負担にて処理する。Yは本件建物の隠れたる瑕疵の一切の責任を負わない」旨の特約を付した売買契約を締結した。

平成24年7月、Xは本件建物の引渡しを受け、内装工事に着手したが、X委託の内装業者がその一室において、内容物が不明な容量500ml位の蓋が付いた状態のガラス瓶28本を発見し、搬出しようとしたところ誤って2本を落として割り、水銀が本件建物内に散乱した。

内装業者は、ほうき、ちり取り、一般の電

気掃除機により散乱した水銀を集める作業を行ったが、平成24年8月の空気中の水銀濃度測定において、1.83～3.08mg/m³（労働安全衛生法に基づく作業環境基準における水銀の管理濃度：0.025 mg/m³）と居住に適さない濃度の水銀汚染が測定された。

Yは、平成24年12月、水銀含有廃棄物等の処分専門業者に本件水銀汚染の除去を、Yの費用負担において依頼し、同業者の除去作業により、平成25年7月作業完了後の空気中水銀濃度は、0.0014～0.0022 mg/m³と居住に支障のない程度になった。

Xは、平成25年5月、本件建物に水銀汚染が判明したことにつき、売買契約の錯誤無効、履行不能、瑕疵担保責任による解除、瑕疵担保責任又は説明義務違反を理由とした売買代金相当額1350万円及び売買費用相当額367万円余の損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求をいずれも理由がないとして全て棄却した。

(1) 売買契約当時、本件建物に居住不能程度の水銀汚染があったかについて

Yは平成3年5月頃、Y経営の工場閉鎖の際本件建物に合計約190kgに及ぶ水銀の入ったガラス瓶を持ち込み、以降保管していたことが認められるが、割れていない26本は水封された状態であったこと、本件建物内に長年居住していたYらに水銀中毒の症状が見られないことから、本件建物において水銀汚染は

なかったものと推認される。

本件建物にて高い水銀濃度が測定されたのは、Xの内装業者の漏出事故により水銀が散乱し、またその回収に水銀専用掃除機でなく一般の掃除機等を使用したことにより水銀が蒸発拡散した可能性が高いと判断される。よって、売買契約当時、本件建物に水銀汚染があったとは認められないことから、Xの錯誤無効、履行不能、瑕疵担保責任を理由とする契約解除はいずれも理由がない。

(2) 売主の説明義務違反に基づく不法行為の成否について

毒物である水銀が残置されていることは、Xが本件売買契約を締結し本件建物を使用するに当たり重要な考慮要素となるものであるから、Yには説明すべき信義則上の義務があるというべきである。

Yは、本件売買契約に残置物特約があり、Xも実際に本件建物内を確認した上で契約を締結していることからYに説明義務はないと主張するが、本件特約が意味する「残置物」とは、家財道具又はこれに類する物を意味すると解するのが当事者の合理的な意思解釈というべきであって、毒物である水銀が「残置物」に含まれると解することはできない。

(3) 売主の説明義務違反により買主が被った損害額について

Xは、Yの説明義務の違反により本件売買代金相当額及び売買費用相当額の損害を被ったと主張するが、仮にYが本件水銀の残置をXに告げていた場合に、Xが本件売買契約を締結しなかったとか、本件売買代金よりも低額にて本件売買契約を締結したであろうとする事実を認定する証拠はない。

また、Xが本件水銀残置の告知を受けていれば、売買代金の合意においてその処分費用相当額を控除していたとか、ガラス瓶の搬出において、これを慎重に取り扱い破損するこ

とはなかったといい得るとしても、Yはガラス瓶に入った水銀の廃棄処分費用や本件建物の除染費用を負担しているのであるから、X主張の損害はそもそも発生していないか、Yによって既に賠償されているというべきである。よって、X主張の損害の発生は認められないことから、説明義務違反の不法行為に基づく損害賠償請求も理由がない。

3 まとめ

本件は、居住用建物の売買において、売主が揮発性の毒物を告知せず残置し、買主が知らず誤って流出させたため、建物に汚染が発生してしまった珍しいケースであるが、「建物使用にあたって重要な考慮要素となる毒物の残置は売主に信義則上の説明義務がある。当該毒物は、残置物特約が意味する残置物に含まれるとは解されない」とした本件判示は実務上参考になると思われる。

売主残置物の撤去は、取引の安全性、不動産の管理責任明確化の観点から、不動産の引渡し前に売主の責任と負担で行われるのが一般的であるが、これを買主が行うとした場合には、本件のような事故も起こりえることから、残置物の内容の確認は重要である。

また、居住用建物に有害物質が保管されているとは、通常予想されないことではあるが、宅建業者においては、念のため、売主に有害物質の保管の有無、保管履歴を確認し、また万一建物内に汚染が懸念させるような事象が認められれば、汚染調査の検討を売主・買主に打診する必要がある。

(調査研究部調査役)