

工場用地

調査により発見できなかった汚染と過失①

概要

調査:平成18年8月～10月

Yの依頼を受けた指定調査機関A社によって実施。土地の一部に鉛、テトラクロロエチレンの基準値超過が確認された。六価クロムは不検出であった。

平成19年10月契約(特約付)
平成20年3月所有権移転登記

〔土地〕
契約後、新たに地下水で
六価クロムが検出された。

対策:平成20年9月終了
(鉛、テトラクロロエチレン)

鉛、テトラクロロエチレンの
対策工事の際、新たに地
下水で六価クロムの汚染
が確認された。

自動車の部品を製造・
販売等する株式会社

Y
売主

訴訟

X
買主

家具の製造等を目的
とする株式会社

X(買主)は、Y(売主)が契約締結時に六価クロムの汚染を認識していなかったことについて悪意又は重大な過失があったと主張。

訴訟の原因

Yは対策工事の際に検出された六価クロムに関し、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。Xは、Yは本件土地において六価クロムを扱っていた以上、六価クロムによる土壤汚染の認識していなかったことについて悪意又は重大な過失があったとして、瑕疵担保責任の免責適用について争った。

背景

- 不動産売買契約書の特約として、「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も売主は、一切の責任を負わないものとする」等の瑕疵担保免責条項があった。
- Yは本件契約締結に先立って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土壤調査を指示し、その結果、本件土地から基準値を超える六価クロムは検出されなかった。

判決

六価クロムによる汚染を認識していなかったことについて、X(買主)の請求は棄却された。

- 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。
- 土壤汚染対策法や東京都環境確保条例に準拠した土壤調査の結果、基準値を超える六価クロムは検出されなかったのだから、汚染を認識していなかったことについて、売主に重大な過失があったとは認められない。

まとめ

判例に学ぶ

- 売主が売買に際し、土壤汚染対策法や東京都環境確保条例に準拠した土壤調査を指定調査機関に依頼し、その結果、過去に使用していた特定有害物質が発見されなければ、後にその特定有害物質による汚染が発見されたとしても、売主には瑕疵担保責任が否定されることがある。
- 買主は、調査には不確実性があることに留意し、土壤汚染リスクが高い不動産取引においては、売買契約時における土壤汚染に関する特約については慎重に検討を行い、安易に一切の瑕疵担保責任の免責を認めるべきではない。
- 仲介業者は、売主の行った土壤調査の結果のみで土壤汚染のリスクを判断せず、調査の内容が適正であったか確認を行い、必要であれば指定調査機関など専門家にアドバイスを求めることも検討する必要がある。

裁判情報

判例時報 平成25年2月11日号 (東京地裁平二二(ワ)二八二五七号、平成24・9・25民二五部判決)