

工場用地  
の売却

# 土壌汚染対策工事後における 土壌汚染の残留の責任

## 概要

〔平成14年4月・11月〕  
Yは土壌調査を実施し  
砒素が環境基準を超  
過して検出

〔平成16年1月〕  
YはZ1と土壌改良及び建物基礎解体  
工事を契約  
〔平成16年8月〕  
YはZ2と土壌入れ替え工事を契約

〔平成16年8月〕  
XがYから買い受ける。

〔平成17年4月〕  
Xは土壌調査を実施  
し砒素が環境基準を  
超過して検出

砒素による土壌汚染  
〔クロロトルエン、パラクレゾール化学薬品製造工場跡地〕

化学工業薬品・医  
薬品製造販売企業

Y  
【売主】

訴訟

X  
【買主】

不動産売買・仲介・管  
理を目的とする企業

買主Xは売主Yに対し、売買の目的物である土地に砒素の存在する隠れた瑕疵のある土地を売却した（民法570条・566条）。完全に浄化された土地を引き渡す義務を怠った（民法415条）。浄化する請負業者へ適切な指図をするなどの措置を行い確実に浄化された土地を引き渡す注意義務を怠った（民法709条・716条）と主張し、損害金および遅延損害金の損害賠償を請求。

### Yの主張

- ・Xが瑕疵担保責任の追及をしたのは引渡しから6か月を経過し、瑕疵担保責任期間制限条約により、Xは追及することはできない。
- ・処理完了報告書を開示し、Xもこれを受領。報告書に存在が明記され、隠れた瑕疵に当たらない。
- ・専門家に調査・浄化工事をさせたので、汚染浄化義務違反には当たらない。
- ・浄化工事を専門の一流会社へ依頼し決定時において是最良・最善の方法であり、合理的なものである。

### Xの主張

- ・本件土地に汚染土壌が存在したことは悪意又は悪意と同視すべき重大な過失があることから、瑕疵担保責任を制限する特約は無効である。
- ・浄化工事は適切な工法ではないことを知っていたことにつき隠れた瑕疵がある。
- ・浄化工法は不適切で効果がなく、汚染を悪化させて引渡したことから、汚染浄化義務違反にあたる。
- ・請負業者へ必要な指図等の措置を講じて確実に浄化された土地を引き渡す注意義務を怠った。

### 東京地裁判決

- ・XとYの間の瑕疵担保責任を制限する合意（期間制限）が有効であり、売主が知りながら告げない事実について公平の見地から免責特約を否定する趣旨のものであり、重過失の場合は免責特約の効力は否定されないと判断し、瑕疵担保責任を否定した。
- ・Yは信義則上、売買契約に付随する義務として、環境基準値を下回るように浄化してXに引き渡す義務を負うとし、汚染浄化義務違反による債務不履行責任があるとして、損害を認めた。
- ・実行された浄化工法は、砒素に対しても有効な工法であり、その選択は適切であるし、その後の効果確認調査において本件土地の砒素が環境基準値以下であることを確認しているし、砒素は自然由来のものであるとされ、不法行為は存在しないとことから、責任を負わないとした。

## まとめ

### 判例に学ぶ

- ・土壌汚染を引き起こす可能性のある事象については、不動産売買の際には予め伝え、土壌汚染調査を実施し土壌汚染の有無や汚染状態の確認や理解が不十分な場合は瑕疵担保責任が追及されるので注意が必要である。
- ・汚染対策工法の採用にあたっては、汚染状態（汚染物質など）を適切に把握し、適用可能性試験の実施により十分な効果が実証されていることを確認する必要がある。また、採用した対策工法について対策工事会社に全権を委ねるのではなく、効果の実効性や妥当性についての意見交換や情報の共有化を積極的におこなう必要がある。
- ・不動産売買に際し、瑕疵担保責任について売主買主相互で納得できる形で免責条件など定めることが望ましい。

### 参考裁判情報

東京地裁平17(ワ)第20003号 平18(ワ)第7030号