工場用地 の売却

自然的原因による土壌汚染(1)

概要

[売買契約]

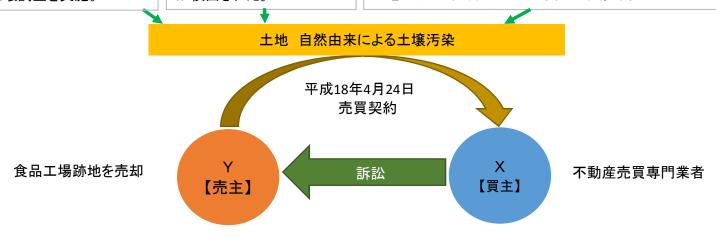
特定有害物質を使用しない食品工場であり、事業由来の土壌汚染は存在しないから、買主負担により土壌調査を実施。

〔調査:平成18年7月〕

買主による土壌分析調査を 実施した結果、10地点のう ち1地点から環境基準を超 える砒素及びその化合物 が検出された。

〔覚書:平成18年9月〕

10地点の土壌調査の結果1地点より砒素及びその化合物の環境基準を超過している調査結果を確認し、詳細調査で汚染の範囲及び費用を売主に明示し、売主の費用負担で買主が土壌改良又は除去を実施し、売主は費用を平成19年4月6日までに買主に支払う。



買主は、環境省の環境基準を上回る土壌汚染があった場合には売主が土壌改良もしくは除去費用を 買主に支払うとの売買契約の条項に基づき、土壌汚染対策費用を請求した。

Xの主張

- ・契約においては、土壌汚染の原因が自然由来によるものかどうかは一切問題とされておらず、環境省の基準値を超える汚染かどうかのみが問題とされている。
- ・Xが請求している汚染除去費用は盛土部分であり、盛 土部分は自然由来による汚染ではない。

Yの主張

- ・土壌汚染対策法にいう「土壌汚染」とは、人の活動に伴って生ずる土壌汚染に限定されるものであり、売買契約でいう「土壌汚染」も同義であり、自然的原因により有害物質が含まれる土壌は対象ではない。
- ・盛土の材料は砕石であって、砒素の汚染源となりうるものではなく、元々の水田部分に含まれた自然的原因の砒素による汚染である。

判決

自然的原因による汚染であり、売主が土壌汚染対策費用を負担すべき「環境省の環境基準を超えた土壌汚染」には あたらないとして、買主の請求を棄却した。

- ・契約条項は、自然的原因による場合に環境基準を適用しないこととしている環境基準と同じ趣旨で環境基準を引用しているものと解するのが法令に照らして自然な解釈であり、売主が汚染処理費用を負担する原因に該当しないと解釈するのが当事者の合理的な意思解釈である。
- ・宅地造成をした際の盛土に砒素が含まれていたかは不明だが、仮に盛土に砒素が含まれていたとしても、自然的原因により存していた砒素を含む土壌が盛土に使われたためと推認でき、環境基準が適用されないと解される。

まとめ

判例に学ぶ

- ・2010年4月の土壌汚染対策法の改正により、現在では自然的原因でも土壌汚染の対象となることから、上記の判決内容をそのまま適用できない可能性があるが、土地の利用状況によっては特定有害物質を使用しなくても調査の結果基準を超過する土壌が存在する可能性があることを注意する必要がある。
- ・盛土など他所より土壌を搬入している場合、盛土の由来など可能な限り調査するなどして土壌汚染の可能性も確認し、不動産の契約や取引を行う必要がある。

参考裁判情報

東京地裁平二〇(ワ)ニーーニ七号 平23・7・11民三三部判決