

工場用地
の売却

自然的要因による土壤汚染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、事業由来の土壤汚染は存在しないから、買主負担により土壤調査を実施。

〔調査：平成18年7月〕

買主による土壤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地点の土壤調査の結果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壤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。

土地 自然由来による土壤汚染

平成18年4月24日
売買契約

食品工場跡地を売却

Y
【売主】

訴訟

X
【買主】

不動産売買専門業者

買主は、環境省の環境基準を上回る土壤汚染があった場合には売主が土壤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、土壤汚染対策費用を請求した。

Xの主張

・契約においては、土壤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

・土壤汚染対策法にいう「土壤汚染」とは、人の活動に伴って生ずる土壤汚染に限定されるものであり、売買契約でいう「土壤汚染」も同義であり、自然的原因により有害物質が含まれる土壤は対象ではない。
・盛土の材料は碎石であって、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、売主が土壤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壤汚染」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壤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月の土壤汚染対策法の改正により、現在では自然的原因でも土壤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壤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壤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壤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)二一一二七号 平23・7・11民三三部判決