

工場用地

土地の売買後に発見された土壤汚染

概要

〔売主調査：平成19年11月から平成20年3月〕
敷地を売却する方針を固め、土壤汚染調査を実施した。基準値超過の箇所については追加調査を実施。

〔入札：平成20年4月から5月〕
入札に際し左記土壤汚染調査報告書等の資料を閲覧に供した。なお、平成22年3月まで売主との定期借家契約が必須で、定期借家終了時点までに左記調査で発見された汚染を浄化。

〔売買契約：平成20年5月〕
買主が落札し、売買契約を締結。

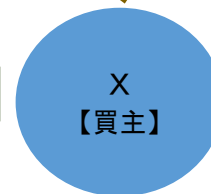
〔買主調査：平成22年3月から同年12月〕
買主により土壤汚染調査が実施され、トリクロロエチレン、水銀等による土壤汚染が確認された。

土地 トリクロロエチレン、水銀、ふっ素、鉛及び油類による土壤汚染

環境・エネルギー等
研究を行う独立行政
法人



訴訟



紙類等製造・加工・販売

買主は売主に対し、買主による調査で発見された汚染物質が土地の隠れた瑕疵に当たるとして、調査費用及び土地の減価額相当額として土壤汚染対策工事費用相当額の賠償を請求。

Yの主張

・Y調査報告書中に、同調査の対象となっていない区域において土壤汚染が存する可能性が指摘されていたのであるから、Y調査以外の土壤汚染の可能性についてXは認識していた。
・Xの開発利用計画書で表明した本件不動産の利用目的からすれば、本件土壤汚染が存することによってその利用に支障を生じるものではない。

Xの主張

・Yによる調査は限定的であり、調査対象外の土地に土壤汚染の可能性もあるかもしれないという抽象的な認識はあったが、そのことをもって本件土壤汚染を知りうべきだったことにはならない。
・Yによる調査が実施され、発見された瑕疵の除去を約していることから、入札者は土壤汚染を容認しておらず、Yによる調査で明らかになった以外にも土壤汚染が存在しないことが予定されていた。

判決

当事者間において予定されていた土地の品質及び性能について判断基準を定立し、Xの主張する本件土地の土壤汚染の一部についてのみ瑕疵を認め、瑕疵が存することによる減価額を損害とし、Yに支払いを命じた。
・Xが入札の際の質問で「建物下等一部の土壤において、土壤汚染の有無が不明のままの売買になる」との認識を示しており、入札より前にYによる土壤浄化工事後も本件土地に土壤汚染が残存している可能性を認識していたことが認められる。
・Xが将来の工事の際に残土処理費用が増加するほか、土地の利用方法の変更や土地の形質の変更の際に、調査及び対策費用が生じること、さらにはそれらの事情が、土地をどのように利用するか決定に影響を及ぼし得ることが認められ、その損害額について減価額と認められる。

まとめ

判例に学ぶ

・売主は、対象地における土壤汚染(可能性も含め)について、売主負担で行う土壤汚染調査及び対策範囲を明確にしておき、買主に認識させ、合意することが望ましい。(売主が実施した方が費用セーブが可能)
・買主は、土壤汚染調査が実施済であっても、対象地に土壤汚染の可能性がある場合には、指定調査機関による土壤汚染調査報告書のレビューを受け、土壤汚染の可能性及び対策費用等の金額を算定のうえ購入することが望ましい。
・売買契約の際に、当事者間において、土壤汚染調査未実施の範囲の土壤汚染が将来発見された際の取扱いについて、特約により詳細に定めておくことや土壤汚染対策の想定費用を別口座で留保することにより、将来のトラブル回避につながる可能性がある。

参考裁判情報

平成27年8月7日判決 東京地方裁判所民事第15部 平成24年(ワ)5805号