

工場用地
の売却

土地の瑕疵と過失について①

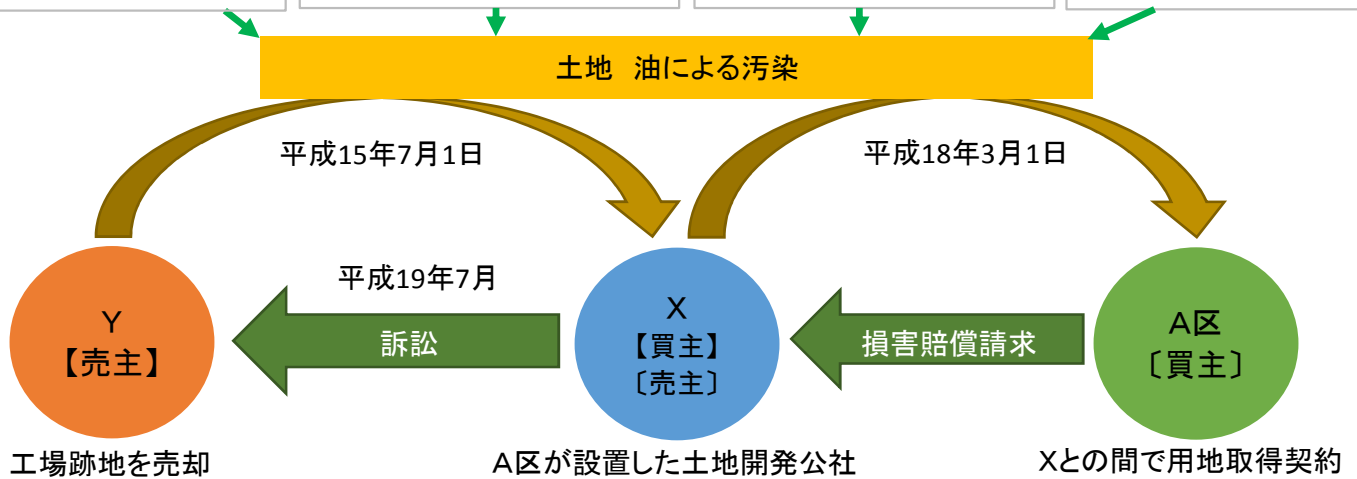
概要

調査：平成14年10月
YがA区に指導基準を超える油分の存在を明確に示唆する調査結果を提出。

調査：平成15年9月
XがT社に土壤環境調査を依頼。トリクロロエチレン、鉛及び油分が検出された。

対策：平成16年2月
YがM社に汚染土壤の調査と除去を依頼。M社は掘削除去工事を行った。

調査：平成18年8月
A区が油の状況を調査、10箇所掘削のうち8か所から大量の油及び油臭が確認された。



A区がXに対し、本件土地が油分を含有していることを理由に、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を行った。そこでXはYに対しA区から請求されている金額と同額の支払いを求め訴訟を提起した。

Xの主張

・Yが主張している調査結果はそもそも東京都土壤汚染対策指針に基づいた調査であり、油分の含有量を調査の目的としたものではなく、土地の一部にたまたま油分が存在したことを示すに過ぎない(油分に対する調査は実施していない)。
・本件土地は通常の処理方法を超えた特別な処理が必要な大量の油分が含まれており、瑕疵がある。

Yの主張

・A区に指導基準を超える油分の存在を明確に示唆する調査結果を提出しており、A区と同一視されるXには悪意・有過失が認められるべきである。
・本件売買契約では、所定の基準値(指導基準)を超えた有害物質が存在することが瑕疵の内容と定められており、瑕疵の有無の判断は指導基準を超える油分の存在の有無で判断されるべきである。

判決

買主であるXには瑕疵の存在について過失があり、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は棄却された。
・本件土地には瑕疵が認められるが、Yは契約前にA区に指導基準を超える油分の存在を明確に示唆する調査結果を提出しており、A区と同一視されるXには本件土地の瑕疵について悪意・有過失がある。
・瑕疵の有無は指導基準を超える油分が存在するか否かで判断されるため、油分が大量であるか否かで瑕疵の悪意・有過失を否定することはできない。
・Xは調査結果より油分の調査をすることは容易であったにもかかわらず怠っているうえ、「油についてはタンク下部の土壤についてのみ調査しており、今後調査及び処理を申し入れる」とのA区からの通知があったにもかかわらずなら調査もしておらず、通常要求される注意を欠いていないという主張は失当である。

まとめ

判例に学ぶ

・何らかの形で汚染を示唆している報告書を確認したり、汚染の範囲が特定されていないことが分かっている場合、不動産購入に際しては適切な調査を実施し、汚染の状況を把握する必要がある。
・土地の瑕疵の有無について、通常の土地の品質、性状ではなく、取引通念、本件売買に至る経緯、売買契約の規定を考量して瑕疵の有無が判断されることから、売買契約時に瑕疵について詳細な取り決めを行う必要がある。

参考裁判情報

東京地裁平二〇(ワ)二六〇六号 平23・1・27民四四部判決