

工場用地
の売却

売買から4年後に判明した土壤汚染

概要

〔平成10年頃〕
隣接地所有者
であるXに土地
売却を打診。

〔平成11年11月〕
専門業者による土壤調査を実施した結果、土壤ガス
調査で土壤汚染の可能性が発見されたが、表層土壤
調査では環境基準値超過は確認されなかった。

〔平成12年3月〕
ボーリング調査で
も土壤汚染は確
認されなかった。

〔平成12年7月〕
売買契約。特約と
して、引渡後5年間の
瑕疵担保責任。

六価クロム、ほう素、ふっ素、PCBによる土壤汚染
〔段ボール製造工場跡地〕

Yが吸収したA社が長年
段ボール製造を行っていた

Y
【売主】

訴訟

X
【買主】

電気機械器具等製造業

Xが平成16年に地下水調査を実施した際に、砒素の基準値超過が判明。本件土地について揮発性有機化合物、重金属の土壤調査を行うことを決定し、Yに対し本件土地の使用履歴等で土壤汚染の可能性のある情報提供を依頼したところ、廃棄物埋設等の追加情報を得た。土壤調査を実施した結果六価クロム、ほう素、ふっ素、PCBによる汚染が確認された。Xは、埋設物及び汚染土壤が存在したことによる瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を求めた。

Yの主張

- ・六価クロム、ほう素、ふっ素を含む汚染土壤は、売買契約締結前に行われた土壤調査で発見されず、売買契約後の調査で発見されたのだから、売買契約締結時には存在しなかった。
- ・PCBを含む汚染土壤は引き取ったから、本件土地の瑕疵にはあたらない。

Xの主張

- ・土壤汚染対策法施行規則において定められた基準値を上回るPCB、六価クロム、ふっ素、ほう素が検出されており、本件土地の客観的瑕疵にあたる。
- ・本件土地の売買契約締結時に、埋設物や土壤汚染の存在を認識していたにもかかわらずYは説明しなかった。

判決

- ・土壤汚染対策法施行規則において定められた環境基準値を超過した場合には、当該汚染の拡散の防止その他の措置（最終処分場又は埋立場所等への投入、浄化、セメント等の原材料としての利用）をとる必要があるから、環境基準値を超過した汚染土壤が本件土地の瑕疵に該当する。
- ・売買契約前の調査と締結後の調査とでは、調査範囲及び内容が大幅に異なっており、売買契約締結前の調査において発見されなかったといて、売買契約以前に汚染土壤が存在していなかったとは言えない。
- ・現実に焼却灰、コンクリートガラ、油分、インキ廃材等が埋設されていたことをかんがみれば、廃棄物の起因者はAであることは明らかであり、証人もインキ廃液を事業所内の土地に廃棄していたことを認める旨の供述をしている。

まとめ

判例に学ぶ

- ・土壤汚染の可能性の有無についての調査（地歴調査・フェーズ1調査）をしっかり行ったうえで、適切な調査範囲や調査項目で調査を実施しておかないと、後から土壤汚染が判明することがある。
- ・土壤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、土壤汚染調査を実施して土壤汚染の有無を確認しなければ、あとから瑕疵担保責任が追及されるので注意が必要である。
- ・土壤汚染対策法施行以前に実施された調査が現在の法が求める要件を満たしていない場合もあるので、過去の調査結果で土壤汚染がない場合でも、新たに実施した調査では異なる結果になる場合がある。
- ・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18(ワ)第8670号 平20・7・8民一・二部判決