

工場建物の
賃貸借

賃貸借における土壤汚染

概要

〔賃貸借契約：
昭和50年5月〕
契約後借り増し、
昭和63年7月か
ら建物(土地)全
体を賃借。

〔明渡：
平成10年2月〕
借主Yは移転の
ため土地・建物
を明け渡す。

〔廃止届〕
借主Yが行政へ工場廃止届
提出。工場で鉛、ほう素、
ふっ素及びトリクロロエチレ
ンを使用しており、汚染の可
能性があると記載。

行政は土地所有者である貸主Xに土
壌調査を求め、調査が実施された。
その結果、トリクロロエチレンの分解生
成物であるシス-1,2ジクロロエチレンと
鉛による基準値の超過が確認。地下
水は基準適合。

土地 鉛、トリクロロエチレンによる土壤汚染

各種溶射機器等の
製造販売業Y
【借主】

訴訟

X
【貸主】

不動産業者

貸主は借主に対し、汚染物質を除去しないで建物を明け渡したことにより、土壤汚染調査費用
及び土壤汚染対策工事費用相当額の損害を被ったとして、損害賠償を請求。

Yの主張

- ・土壤汚染が検出された場所では鉛及びトリクロロエチレンの使用等はなかった。
- ・鉛含有の合金粉末の使用はコンクリート敷地上の密閉されたブース内であり、また、集塵機で回収もしており、固形物たる鉛が地中に浸透することは考えられない。
- ・トリクロロエチレンは業者に引き取ってもらっており、汚染原因とは考えにくい。地下水流入が有力な汚染原因。

Xの主張

- ・Y以外の賃借人は鉛及びトリクロロエチレンを使用していないので、Yが使用したことによる土壤汚染である。
- ・鉛粉末合金はかなり勢いで噴射する作業をしており、集塵装置で回収しきれず、水分等に混入して土中に浸透することは容易に想像できる。
- ・汚染は一定の場所のみ検出されており、地下水による汚染とみるのは不自然である。

判決

賃借人は、建物の賃貸借の際はその敷地である土地についても原状回復義務を負っており、土壤汚染を除去しないまま本件土地・建物を返還したことは債務不履行にあたるとして損害賠償を認めた。

- ・Y以外の賃借人がトリクロロエチレンを使用せず、鉛も日常的に使用していなかったこと、本件建物のコンクリートにひび割れが生じていた可能性が認められること、Yの作業場所と汚染物質が検出された場所に近接性が認められること、類似の事案で土壤汚染を生じさせた事例があること等を総合的に判断すると、Yの溶射作業(トリクロロエチレン及び鉛の使用)が原因で発生した土壤汚染であると認められる。
- ・Yが土地の土壤を汚染しておきながら、明け渡し時に土壤汚染を除去しなかったことが原因で、土地所有者であるXに土壤調査が命じられており、借主Yによる土壤汚染と本件土壤調査には因果関係が認められる。

まとめ

判例に学ぶ

- ・賃借人は明け渡し時に原状回復する義務があり、特定有害物質の使用等の履歴がある場合には土壤汚染調査を実施し、汚染が判明した場合は所有者・貸主と協議のうえ土壤汚染の除去等の対策を講じる必要がある。
- ・土壤汚染原因者か否かを判断するうえで、対象地での過去の事業者による特定有害物質の使用等の有無を地歴調査により確認しておくことが望まれる。
- ・賃借する前に土壤汚染調査を実施し、当該土地の土壤汚染の有無を予め確認しておくことで、将来のトラブル回避につながる。

参考裁判情報

東京地裁平一八(ワ)八七三〇号 平19・10・25民四四部判決