

# 地中障害物及びオイルタンクによる油土壌汚染

## 概要

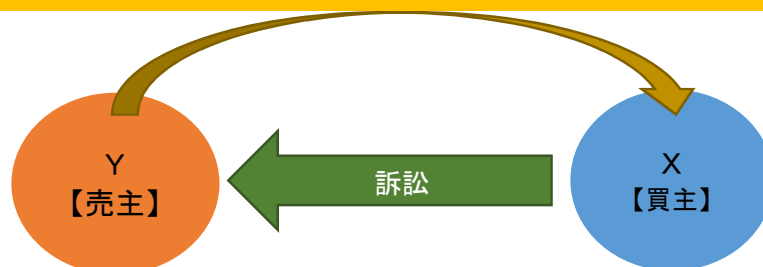
〔売主：平成12年9月〕  
敷地を売却する方針を固め、買主に対し地中障害物が存在するとの事実について通知した。

〔瑕疵担保責任に関する特約：平成12年10月〕売買契約に際し本件土地に廃棄物、地中障害物、土壌汚染等の隠れた瑕疵がある場合に引渡し後、6か月経過した時は担保責任の追及ができない。

〔売買契約：平成12年10月〕  
売主と買主が、売買契約を締結。

〔買主着工：平成13年3月〕  
マンション建設の杭工事が実施され、同年4月に地中障害物及び油等による土壌汚染が確認された。

土地 コンクリート塊などの地中障害物及び油類による土壌汚染



買主は売主に対し、建設工事で発見された地中埋設物やオイル類といった障害物が発見されたため、撤去、処理する費用や建設遅延を取り戻すための突貫工事費用の負担を余儀なくされたとして、損害賠償及び遅延損害金を請求。

### Yの主張

・オイル類は環境基準法9条に基づく環境基準値を全項目において下回っているから、「土壌汚染」に該当せず効用を欠く瑕疵があるとはいえない。  
・Xが通知した瑕疵の内容は「地中障害物」に過ぎず、オイル類の存在瑕疵については通知されていないことから、制限期間内に瑕疵の通知を行ったことはない。  
・オイル類の存在が瑕疵に当たるとしてもXが主張するような損害は発生していない。工事停止及び突貫工事は調査せずに工期を確定させたことが原因であり、転嫁できる費用ではない。一般管理費はいかなる根拠によって発生したか明らかでなく、かかる費用が損害に含まれるはずがない。

### Xの主張

・本件土地にはコンクリート基礎、オイルタンク・配管、オイルによる土壌汚染の3点に隠れた瑕疵があった。  
・担保責任追及の制限期間満了日までに存する全ての瑕疵について通知し、担保責任を追及する意思を明確にした。  
・地中障害物の発生により作業員や機械を止めたことから発生した費用と突貫工事費用及び一般管理費は瑕疵との間で相当因果関係に立つ損害であることから、賠償すべき責任を負う。

### 判決

・YはXに対し金4594万3629円及びこれに対する平成13年9月26日から支払済みまで年6分の割合による金員の支払い。Xのその余の請求を棄却。訴訟費用は、これを7分し、その5をYの負担とし、その余を原告の負担とする。  
・本件土地の瑕疵の有無について、商法526条が基礎とする民法570条の解釈に準ずるものと解され、Xが通知期間内に発見・通知を怠った場合にはXはYに対し、もはや瑕疵担保責任を追及することができなくことを内容とするものであると認められる。  
・本件土地には取引通念上通常有すべき性状が欠けており、本件土地の瑕疵に当たると認められることから、Xが本件土地の汚染土壌を処理したことは本件土地の欠陥を補正するために当然必要な措置であると認められる。油類は土壌汚染対策法の対象外であるが、マンション購入者にとっては快適な生活を営むことができなくなることが予想されることから、通常有すべき性状が欠けていると解されることから、本件土地の瑕疵に当たると認められる。  
・損害及び因果関係について、Yは契約当時、瑕疵の存在については善意無過失であったと認められることから、当時Yが本件土地の瑕疵から突貫工事費用が生じることを予見するのは不可能であり、突貫工事費用が信頼利益に含まれるとは認められない。

## まとめ

### 判例に学ぶ

・売主は、対象地における土壌汚染の有無（可能性も含め）について、売主負担で行う場合には土壌汚染調査内容を、買主に認識、合意させることが望ましい。  
・買主は、仮に土壌汚染調査が実施済であっても、対象地に土壌汚染の可能性が残っている場合には、土壌汚染調査を実施し、土壌汚染の有無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、土壌汚染調査の実施、土壌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壌汚染対策の想定費用を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14年9月27日判決 東京地方裁判所民事第1部 平成13年(ワ)19581号