

SPC(不動産証券化)における土壤汚染訴訟

概要

〔売主：平成16年7月〕
買主(特定目的会社)に対し仲介のCが調査報告書から当地で車輛解体作業が実施されていた事実を通知。

〔信託受益権譲渡契約：平成16年7月〕
信託契約に際し買主(特定目的会社)が本件土地を売主からB銀行に信託を設定し、買主が売主から信託受益権の譲渡を受ける。

〔信託契約：平成16年8月〕
買主とB銀行が信託契約を締結。

〔買主：平成16年8月〕
ボウリング場、商業施設の開発工事前に表層土壤調査を実施、鉛及び油分等による土壤汚染が確認された。



買主は売主に対し、開発工事前に実施した土壤汚染調査で発見された鉛及びその化合物や油分による汚染が発見されたため、土壤改良、撤去・使用制限、原状回復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

- ・信託契約の締結自体は譲渡契約より後であり、その内容は譲渡契約の時点において売主・買主合意のものであった。汚染実績や地中障害物が存する可能性があることは、信託契約の開示事項に明記されているところである。
- ・本件土地は油の汚染で広く草も生えていないものであるから、譲渡契約締結前に視察すれば、専門家に調査・報告をさせるまでもなく、本件土地の汚染を容易に判別できた。
- ・今回のスキームによる取引に応じるとの回答までの間、最終的な取引に至らない場合もあり得たから、最終回答を得られるまでは、多額の費用をかけて土壤汚染調査を行うことは現実的ではない。

Xの主張

- ・本件土地には鉛の含有量の基準超過、油分の溶出量の基準超過が確認され、直接摂取による健康被害の危険があり、油分の溶出量が海洋投棄基準を超過し、本件土地の使用・収益・処分に制約が発生したことから、本件土地は不動産が通常有すべき品質を欠いており、隠れた瑕疵があった。
- ・土壤汚染の発生により、汚染土壤分級作業、汚染土壤処理、現場管理費、諸経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

- ・本件の経緯に基づけば、Xが損害の全額について権利を行使するのは信義則(民法1条2項)に反するというよりほかに、Xの請求は、5,000万円の限度で理由がある。
- ・譲渡契約の時点において汚染実績や地中障害物が存する可能性があることは、信託契約の開示事項に明記されており、Xは土壤汚染の可能性があると自ら認識していたというべきである。また、代金決済前の土壤汚染調査の権限を取得するに至ったのもこれを前提とするものであり、土壤汚染の事など考えもしなかったとは信用することはできない。
- ・Xが土壤汚染調査を実施できるのは譲渡契約締結後であり、瑕疵担保責任における過失の有無の判断は売買契約締結時が基準となり、その時点においてXは土壤汚染調査を実施することはできないので、過失があるとは認められない。
- ・譲渡契約締結時において、外見上土地の汚染を認識できたことを認めるに足る証拠はなく、Yが土地取得後に飲食店を設営されていたことが認められることから、土地の汚染を容易に判別することは困難であった。
- ・信託契約の開示事項に土壤改善等を求められる可能性があることをXは予め承し、対応することが規定されているが、これはXとB銀行の間を規律することが明らかであることから、Yが瑕疵担保責任を免れる理由があるとは言えない。

まとめ

判例に学ぶ

- ・売主は、売却後のトラブル回避のために土壤汚染の有無(可能性も含め)について、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、仮に土壤汚染の可能性がある場合には、売買契約締結後に土壤汚染調査を実施することが望ましい。または売買契約締結前の土壤汚染調査の実施有無やその費用負担について、当事者間において事前に取り決めをすることが望ましい。また、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、土壤汚染が将来発見された際の取扱いについて、売買契約書に条項を詳細に定めておくことや土壤汚染調査および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18年11月28日判決 東京地方裁判所民事第1部 平成18年06134820号