

土地売買後に発見された土壤汚染と瑕疵担保責任

【文献種別】 判決／東京地方裁判所
【裁判年月日】 平成27年8月7日
【事件番号】 平成24年（ワ）第5805号
【事件名】 損害賠償請求事件
【裁判結果】 一部認容、一部棄却（双方控訴）
【参照法令】 民法570条、土壤汚染対策法7条1項
【掲載誌】 判時2288号43頁、判タ1423号307頁

LEX/DB 文献番号 25541275

事実の概要**1 事案の概要**

Xは、自社工場に隣接する土地（以下「本件土地」という。）及び本件土地上の建物（以下「本件建物」といい、「本件土地」と合わせて「本件不動産」という。）を有するYに対し、工場拡張のため、本件不動産購入の意向があることを伝えたところ、Yは売却の方針を固め、公開入札を行うこととなった。

Yは入札に先立って本件土地の土壤分析を行った結果、調査対象領域の一部において、土壤汚染対策法・施行規則の定める規制基準値を上回る土壤汚染が存在することが判明したため、競争入札の説明書に、本件土地の一部に環境基準を超える汚染物質が確認されたこと及び当該土壤汚染はYの責任と負担において浄化する旨記載した。

Xは、Yに、建物下部等の土壤汚染の有無が不明のままなることを指摘しつつ、将来的に土壤汚染が発見された場合の対応について質したところ、Yは土壤汚染対策法に基づいて対処する旨回答した。

Xは、本件不動産につき入札申込みを行い、当面は製品倉庫として、中長期的には自社業務の集中拡張等国際競争力強化と同時に地元の発展に寄与できる利用計画を検討する旨の開発利用計画書を提出した。Xは本件不動産を40億円で落札し、XY間で本件不動産の売買契約が締結された（以下「本件契約」という。）。本件契約では、判明している土壤汚染についてはYが別途締結されるXY間の定期借家期間終了までに浄化すること、本件不動産に隠れた瑕疵が発見された場合は、定期借家契約期間終了後2年間に限り、民法570条に規定する瑕疵担保責任を負うことが定められて

おり、本件契約締結後、XY間で「不動産の土壤汚染浄化に関する合意書」が締結され、Yは土壤浄化工事を実施した。

引渡を受けたXが本件土地調査を行ったところ、法の基準値を超過した有害物質等が検出された（以下「本件土壤汚染」という。）。

そこで、Xは、主位的に、本件土壤汚染が隠れた瑕疵に該当するとして、瑕疵担保責任（民法570条本文、566条1項後段）に基づき、予備的に、原告との売買契約上被告が負う土壤浄化債務の不履行責任に基づき、当該瑕疵が判明していたならば減価されていた価格相当額として3億6,000万円及び汚染に関する調査費用相当額として7,950万9,000円の損害額合計4億3,950万9,000円並びに遅延損害金の賠償を求めた。

2 争点

- (1) 本件土壤汚染は「隠れた瑕疵」に該当するか。
- (2) 入札前のXによる質問に対するYの回答は、広島県が土壤汚染対策法に基づいて汚染除去等の措置命令を行い、かつYが汚染原因者である場合に限って措置を講ずるという瑕疵担保責任を制限する特約の効力を招来するか。
- (3) 浄化工事後に本件土壤汚染が残存していたことは、Yの債務不履行を構成するか。
- (4) 損害の範囲。

判決の要旨**1 争点(1)について**

「民法570条本文という瑕疵とは、契約当事者の合意及び契約の趣旨その他の契約締結当時の事情に照らし、当事者間において予定されていた目

物的物の品質又は性能を欠く場合をいう」（最判平22・6・1民集64巻4号953頁）という考え方を前提に、①本件土地に一切の汚染が存在しないことがX Y間において予定されていたとは認められないこと、②X Y間では本件不動産を当面はそのまま使用し、その後もX（又はその関連会社）において長期的に工場用地等として利用することが予定されていたこと、等を勘案し、「土壤汚染の濃度や分布状況等に照らし、（Y調査の結果その他本件契約締結当時Xが認識し若しくは認識し得た）事情から予見できない程度の汚染であり、かつ、工場用地等としての利用に支障を生じさせる汚染は、本件不動産の隠れた瑕疵に該当する」とした。

2 争点(2)について

①X Y間の交渉で、Yが瑕疵担保責任を負う期間については賃貸借契約終了後2年間とする旨の契約書の修文がなされたが、責任発生原因については「民法570条に規定する担保の責任を負う」と明記されたままであるし、②Xの質問に対するYの回答は、浄化費用の負担について「土壤汚染対策法第7条ただし書きに基づき対応」する旨を述べたに過ぎず、Yの責任を限定する趣旨とは認めがたいとして、「被告（Y）の瑕疵担保責任を制限する特約が締結されたとする被告の主張は採用できない」とした。

3 争点(3)について

本件契約は、「被告調査において発見され、（契約書添付の）土壤汚染状況図に記載された土壤汚染をYが浄化することを定めたものにとどまるもの」であり、「未発見のものを含め全ての土壤汚染を浄化することを定めた趣旨とまで認めることはできない」から、Yの調査によって発見された汚染物質が除去されている以上、Yの義務は履行されたものであり、原告調査によって、Yによる工事の対象とされていない深度において基準値を超える汚染物質が発見されたとしても、Yの「義務が履行されていないとはいえない。」とした。

4 争点(4)について

調査費用については、隠れた瑕疵の有無を判断するための調査費用は、隠れた瑕疵があるか否かに関わらず生ずるものであるから、瑕疵との因果関係が認められる損害には該当せず、隠れた瑕疵が存することを前提での対策方法を判断するための調査費用は、隠れた瑕疵が存在することによって必要となるものであるから、瑕疵との因果関係

が認められる損害に該当するとして、調査費用総額5,043万9,000円のうち土壤汚染の存する面積比率約35%相当の1,800万円を認容した。

瑕疵の存在による本件土地の減価については、①本件瑕疵の存在により将来の工事の際に残土処理等の費用が増加しうること、②土地の利用方法の変更又は土地の形質の変更が将来なされた場合に調査及び対策の費用が生じうること、③それらの事情が土地をどう利用するか決定に影響を及ぼしうること、等の事情が根拠になるとした上で、本件では、①Xが本件土地について将来土壤汚染の調査対策の義務を負う可能性があるに過ぎず、仮に負ったとしても、瑕疵全ての掘削除去を義務づけられるとは限らない、②本件契約締結当時、本件土地につき相当程度長期間にわたり現状の工場用地等としての利用継続が予定されていたことから、転売に際し本件瑕疵を全部掘削除去することが取引通念上通常と認めるに足る証拠はない等の理由から、本件瑕疵全部の掘削除去・運搬処理その他の費用合計額1億4,434万9,800円の5割相当として7,217万4,900円を認容した。

判例の解説（争点(1)及び争点(4)について¹⁾）

一 土地土壤汚染の「隠れた瑕疵」該当性

1 問題の所在

売買目的物である土地に汚染物質等が含まれていることが引渡後に発覚した場合に、汚染物質の存在を「隠れた瑕疵」として、買主が売主に対して瑕疵担保責任（民法570条）等を根拠として損害賠償責任を問うことが考えられる。

本件では、売主（Y）が、限定的ながら入札前に土壤汚染調査を行ったところ、土壤汚染対策法の定める有害物質が基準を超えて検出されたため、入札段階でこの結果が公表された。Xが、事前調査部分以外の土地について土壤汚染の存否が不明であることの認識を示し、将来的に汚染が発生した場合の対応について質問をしたところ、Yは「土壤汚染対策法7条1項ただし書きに基づき対応する（無条件の損害賠償等に応ずる趣旨ではなく、都道府県知事の指定及び除去等措置の指示があった場合に対応するという趣旨である）」と回答するやりとりがなされていることから、X Y間には他の汚染の存在可能性についての認識があったといえ、この認識が、「隠れた瑕疵」の認定にどの

ように影響するかが問題となる。

2 「瑕疵」についての判断基準

(1) 主観説と客観説

民法 570 条にいう「瑕疵」とは、売買の目的物に何らかの物質的な欠陥があることをいう。その「欠陥」については、当該目的物の客観的な品質や性能の水準で判断すべきであるとする見解（客観説）と、契約当事者がいかなる品質や性能を企図して契約に及んでいるかを基準とすべきであるとする見解（主観説）とがあるが、主観説が通説的な見解である²⁾。これは責任の正当化根拠という観点からも妥当である。

(2) 判断枠組みとしての平成 22 年最高裁判決

本判決は最（三小）判平 22・6・1（民集 64 卷 4 号 953 頁、LEX/DB 文献番号 25442265）（以下「本件最高裁判決」という。）を瑕疵該当性の判断枠組みとしているが、本件最高裁判決もまた「売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念をしんしゃくして判断すべき」として主観説に立つことを明記している³⁾。

3 本判決の意義

本判決は、「隠れた瑕疵」の解釈について新たな判断を示したのではないが、本件最高裁判決の示した判断枠組みを前提として、どのような事実を《「隠れた瑕疵」該当性すなわち「売買契約の当事者間において予定されていた目的物の品質水準」》の検討要素とするかの過程を具体的に明らかにしたものである。

(1) 土壤汚染の可能性の認識

第 1 の検討要素として「土壤汚染の可能性の認識」が採り上げられている。売買契約当事者が土壤汚染の可能性を認識していれば、土壤汚染が存在することは目的物に織り込み済みとなるから、「隠れた瑕疵」該当性の認定を阻害する間接事実となる。本件では、①事前調査（調査は本件土地の一部にとどまることの明記もあり）により基準値を超える汚染物質が検出された旨の報告書が閲覧に供されていたこと、②XのYに対する質問において、XがYによる土壤浄化工事後も本件土地に土壤汚染が残存する可能性を認識していたと認められることから、本件土地に一切の汚染が存在し

ないことがXY間で予定されていたとは認められず、Yの調査の結果その他本件契約締結当時Xにおいて認識し若しくは認識できた事情から予見可能な範囲の汚染については「隠れた瑕疵」にあたらなかった⁴⁾。

(2) 契約締結当時の利用目的

第 2 の検討要素として「契約締結当時の利用目的」が採り上げられている。仮に土壤汚染物質が存在するとしても、その存在が土地の使用に支障がなければ、「瑕疵」にあたらないと評価することは可能である。そこで、本判決は、契約締結当時XYが予定していた土地の利用目的を基準として、その利用に支障を生じさせない程度の土壤汚染については基準値を超えたものであっても、その不存在がXY間で予定されていたとはいえないとした。その上で、①XY間では本件不動産を当面はほぼ現状のままで使用することが予定されていたこと、②本件土地の隣地にXが稼働中の工場を有していたこと等から、本件不動産が相当程度の長期にわたり工場用地として利用されることがXY間で予定されていたものと認められ、「工場用地等として使用を継続する」限りにおいて支障となる土壤汚染のみが本件土地の「隠れた瑕疵」にあたるとした。

そして、第 1、第 2 の検討要素を総合し、①Yの調査結果その他の事情から契約締結時にXが予見できない程度の汚染であり、かつ、②工場用地等としての利用に支障を生じさせる汚染のみが「隠れた瑕疵」に該当するとしたものである。

二 損害論

1 瑕疵担保責任における「損害」の範囲

瑕疵ある物の給付を受けた買主は、それにより生じた損害の賠償を売主に請求することができる（民法 570 条、同 566 条 1 項）。その範囲については、瑕疵担保責任の法的性質論と連携して、法定責任説を前提とする信頼利益説・対価的制限説、契約責任説を前提とする履行利益説の対立がある。もっとも、本件の請求損害は、「土壤汚染の調査費用」と「土地の減価額相当額」で、およそ瑕疵と因果関係がある限り、学説を問わず損害と認められるので、学説の当否には立ち入らない。

2 土地の買主が行った土壤汚染の調査費用

(1) 問題の所在

Xが本件土地購入後に調査を行った結果、Yの調査で判明した以外の場所において、基準値を超過した汚染物質が検出されていることから、調査費用が「隠れた瑕疵」と因果関係のある損害といえるのが問題となる。

(2) 「瑕疵の有無の調査」と「存在する瑕疵への対策方法の調査」

本判決は、Xの調査を「隠れた瑕疵の有無を判断するための調査」と「隠れた瑕疵が存在することを前提として、その瑕疵に対する対策方法を判断するための調査」とに二分し、後者の費用についてのみ「隠れた瑕疵」との因果関係のある調査に該当するとした。前者の費用は、瑕疵があってもなくても、発生する費用であり、「隠れた瑕疵があった『から』発生した費用（損害）」という図式にはならないからである。

3 本件瑕疵による減価額相当額

(1) 問題の所在

土地に汚染物質等が存在すれば、土地の評価が下がり、それが「隠れた瑕疵」による損害にあたりうる。問題は、具体的に何を根拠として評価の低下を算出するかである。

(2) 除去費用を「含み損」とする考え方

土地に汚染物質が存在しているが故に価値が下がっているということは、汚染物質を取り除けば、土地の価値は回復するから、汚染物質の除去費用相当額が、いわば「含み損」となって、土地の評価を下げているといえることができる⁵⁾。

(3) 本件の特殊性

①特殊性1——土壤汚染調査・対策を要する場合が限定されること

Xの購入後の申請に基づき、予定されている利用方法からみて土壤汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがない旨の市長の確認を受け、土壤汚染対策法の定める調査義務が免除されており、Xは、本件土地の現状を維持する限り、汚染物質を除去する法令上の義務を負わない。しかも、仮にXが調査及び対策の義務を負うことになったとしても、新たな利用目的又は土地の形質変更の程度及び内容に照らし必要な限度に限られる。

②特殊性2——土壤汚染調査・対策義務発生の有無・内容が契約時点で不明であったこと

X Y間では、本件土地を長期間工場用地等として使用することは予定されていたが、具体的な利

用計画は未定であったため、特殊性1の要件を充たし、調査及び対策の義務を負う事態が招来するのか、招来するとしてどのような内容となるのかについては、契約の時点で明らかではなかった。

③本件の特殊性を加味した減価額の考え方

α) 将来の工事の際に増加する費用、β) 土地の利用方法変更や土地の形質変更がなされた場合に生じうる調査対策費、γ) αやβの事情が土地の利用方法の決定そのものに影響を及ぼしうること⁶⁾等から生ずる減価額が「損害」に該当する。

④具体的な算定過程

瑕疵を全部掘削除去搬出する費用を算出し、特殊性1の諸事情（現時点では未だ対策等の義務は未発生で、仮に生じても、全ての瑕疵について対策を義務づけられるとは限らないこと）、本件土地が相当程度長期間にわたり工場用地としての使用が継続される予定で、転売されることになっても瑕疵の全部除去が必要とはいえないこと等の事情を考慮し、算出された費用の5割が減価額として相当であるとした⁷⁾。

●—注

- 1) 争点(2)(3)は、専ら契約の解釈の問題で、「裁判所の判断」に尽きるので省略する。
- 2) 客観説でも、水準は一般取引における社会通念によるであろうし、主観説でも特に当事者間で品質・性能等が示されない限り、通常想定される品質・性能等の水準となるから、両者はことさらに対立するものではない。
- 3) 本件最高裁判決の先例としての意義は、あくまで主観説を前提としてしん酌する取引観念の基準時が売買契約当時であることを示したことにある（田中宏治・ジュリ1420号96頁）。他の評釈として、榎本光宏・最判解民事編（平成22年度上）341頁以下。
- 4) Xが認識できた事情から見えない汚染（契約時に有害性は認識されていたが、想定外の化学物質が存在していた等）は「隠れた瑕疵」にあたる余地はある。
- 5) 地中障害物の撤去費用が買主負担の場合、売買代金額決定に反映するから、目的物の減価分として損害にあたる例として、東京地判平9・5・29（判タ961号201頁、LEX/DB文献番号28030626）。
- 6) ある利用方法の実現に膨大な対策費が必要となれば、その方法を断念しなければならぬこともありうる。
- 7) 損害額の立証が困難であることから、口頭弁論の全趣旨及び証拠調べの結果に基づき相当な損害額の認定（民事訴訟法248条）がなされたと考えられる（判タ1423号307頁）。