

購入土地の土壤汚染が判明した場合

当社は駐車場として利用するために、A社の元工場用地を1年前に購入し、引渡を受けました。ところが、最近この土地の地質を調査したところ環境基準を大きく上回るふっ素や鉛が検出されました。当社としては売主のA社に損害賠償請求をしたいと考えていますが可能でしょうか。

1 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求について

(1) 民法上の原則

民法上、売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合、売主には瑕疵担保責任が発生し、買主は損害賠償請求をすることができます（民法570条、566条）。

売主は対価である代金を取得して物を売っているのだからその目的物が代金に見合う価値を持っていることに対して買主に責任を持たなければならない、との考えから瑕疵担保責任の規定が設けられています。

- ・ 目的物の「瑕疵」とは、その種類のものとして通常有すべき品質・性質を欠くことを意味します。環境基準を大きく上回るふっ素や鉛を含む土壤の土地は売買目的物として通常有すべき品質・性質を欠いていると言えます。
- ・ 上記瑕疵は「隠れた」瑕疵であること、すなわち買主が取引上一般に要求される程度の注意を払っても発見できない瑕疵であることが必要です。

当社において本件土地購入時に当然に土壤汚染の有無について専門的な調査を行うという取引慣行が存在していたとまでは言えず、環境基準を大きく上回るふっ素や鉛を含む土地であることは外観上明らかであるとは言えませんので、本件土地には「隠れた」瑕疵があると言えます。

- ・ 隠れた瑕疵は売買契約時に存在する必要があります。契約時以降後発的に発生した瑕疵について瑕疵担保責任は問題となりません。
- ・ 売買目的物に隠れた瑕疵があった場合、買主はその瑕疵を知ってから1年以内に権利行使をする必要があります（民法566条3項）。

(2) 商法上の特則

以上の民法上の原則に従えば、当社は瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求をできることとなりますが、本件は売主買主とも商人ですので、商人間の売買として商法が適用されることとなります。

商法526条によれば、買主は目的物に直ちに発見できない瑕疵があったとしても、受領後6か月経過後は、損害賠償請求はできないとされています。これは民法上の原則に従うと、買主は隠れた瑕疵発見後1年間は瑕疵担保責任を追及できることになり売主は長期間不安定な立場に置かれてしまうので、取引に関する法律関係の迅速な確定を要する商事売買についてそのようなことは適当ではないと考えられたからです。また、買主は商人であるので、目的物の瑕疵の有無について調査を行うことが期待できると考えられたからです。

本件では、当社が本件土地の引渡を受けた後6か月以上経過していますので、売主であるA社が土地の瑕疵について悪意でない限り、当社はA社に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求はできないこととなります（商法526条3項）。

2 説明義務違反に基づく損害賠償請求について

(1) 契約に伴う売主の説明義務

不動産売買契約において売主は買主が当該不動産取引に際して不測の損害を被ることがないように、必要な説明ないし情報提供を行うべき信義則上の付随的義務を負っていると考えられます。

土地の売主について言えば、売主が土壤汚染を発生せしめる蓋然性のある方法で土地を利用していた場合には、土地の来歴や従前からの利用方法について買主に説明すべきであり、本件においては、A社の元工場が金属加工工場や化学工場である場合など、土壤汚染を発生せしめる蓋然性のある方法で土地の利用をしていた場合には、当社に対し土地の来歴や従前からの利用方法について説明すべきものと考えられます。

(2) 説明義務違反の効果

A社に説明義務違反が認められる場合、当社はA社に対し説明義務違反に基づく損害賠償請求をすることができます。

その場合の損害は、説明義務違反と相当因果関係が認められる範囲の損害となりますが、どのようなものが損害として認められるかは、具体的事情によって判断されることになるでしょう。

(3) 参考となる裁判例

土壤が汚染した土地の売買につき売主の説明義務違反を認め、損害賠償請求を肯定した裁判例として、東京地裁平成18年9月5日判決があります。同判決において、裁判所は「X（買主）が同調査を行うべきかについて適切に判断するためには、Y（売主）において土壤汚染が生じていることの認識がなくとも、土壤汚染を発生せしめる蓋然性のある方法で土地の利用をしていた場合には、土地の来歴や従前からの利用方法について X に説明すべき信義則上の付随義務を負うべき場合もある」としたうえで「このような形態で同土地を利用すれば、廃油中に混在する各種の重金属等により、土壤汚染が生じうることとは否定できないところであり、他方でその発見は困難で、多額の損害につながるから、Yにおいては、このような形態で同土地を使用し、その点についての認識を有していた以上、前記のような社会情勢も踏まえると、Xが買主として検査通知義務を履践する契機となる情報を提供するため、本件土地の引渡までの間に、Xに対し、昭和46年当時の同土地の埋立てから同土地の利用形態について説明・報告すべき信義則上の付随義務を負っていたというべきである」とし、Yが認識していた事実関係や引渡当時の土壤汚染に関する社会情勢を検討したうえでYの説明義務及び説明義務違反を肯定しました。

そのうえで裁判所は「XはYの信義則上の説明義務の不履行により、土壤汚染調査を行うべきかを適切に判断するための情報提供を受けることができず、商法上求められる買主としての検査義務を果たせないままYに対して瑕疵担保責任を追及する機会を失ったのであり、Xが瑕疵担保責任を追及する機会を失ったことによって被った損害の賠償をする責任を負う」とし、土地を浄化するために必要な費用を損害として認めましたが、Xが土木建築工事に関する調査、企画、地質調査等をも目的とする株式会社であることやYからのカドミウム汚染についての報告書の送付により、同土地には量は不詳ながら機械の解体作業時に流出した油分がしみこんでいるとの情報提供を受けていたこと等から、引渡後直ちに土壤汚染調査を行わなかった点についてのXの

落ち度を考慮し、4割の限度で損害賠償請求を認めました。