

最近の判例から (8)

売買契約の目的物である土地の土壤中にふっ素が含まれていたところ、
 売買契約当時は、取引観念上もその有害性が認識されていなかったが、
 その後、その有害性が認識されるに至った場合に瑕疵が認められた事例

(東京高判 平20・9・25 金商1305—36) 周藤 利一

売買契約の目的物である土地の土壤中にふっ素が含まれていたところ、売買契約当時は、取引観念上もその有害性が認識されていなかったが、その後、その有害性が認識されるに至った場合に瑕疵が認められた事例（東京高判 平成20年9月25日原判決一部変更・請求一部認容 上告 金融・商事判例1305号36頁）

1 事案の概要

東京都が建設中の日暮里・舎人ライナーに必要な用地の所有者Bに対して代替地を提供することとなり、その事務を受託した土地開発公社X（原告・控訴人）は、平成3年3月15日、ふっ素機能商品の製作・販売を業とするY社（被告・被控訴人）から本件土地を代金総額23億3572万円余で買い受けた。

Xが平成3年2月20日に実施した土壤調査の結果では、本件売買契約締結時には、本件土地の表層土に東京都の定める公用地取得に係る重金属等による汚染土壤の処理基準値を超える量の鉛、砒素及びカドミウムが含有されている部分があることが判明した。

東京都は、平成13年4月1日から施行された都民の健康と安全を確保する環境に関する条例で有害物質を定義した上、鉛、砒素、カドミウム、ふっ素、PCB等26種類の物質を当該有害物質として掲げ、該当土地の改変時における改変者の義務について規定した。

そこでXが平成17年10月に追加調査した結

果、平成3年調査で判明した物質以外にふっ素、PCBが含有されていることが判明した。

Xは平成18年7月5日、以上の事実を知ったBが本件土地を代替地として受領することを拒否したため、汚染された土壤の掘削除去及び封じ込めを行った後、本件土地を公園用地として利用することとした。Xは、本件土地に隠れた瑕疵があったために損害を被ったと主張して、Yに対し、4億6000万円余の賠償を求めたが、原判決はこれを認めなかったため、控訴したところ、控訴裁判所は次とおり判示した。なお、もう一つの重要な争点として瑕疵に関する主張の変更があるが、手続法上の論点なので、ここでは省略する。

2 判決の要旨

裁判所は次のように述べて、原判決を変更した上でXの請求の一部を認容した。

居住その他の土地の通常の利用をすることを目的として締結される売買契約の目的物である土地の土壤に人の生命、身体、健康を損なう危険のある有害物質が上記の危険がないと認められる限度を超えて含まれていないことは、上記売買契約の目的に照らし、売買契約の目的物である土地が通常備えるべき品質、性能に当たるといふべきである。したがって、上記売買契約の目的物である土地の土壤に実際には有害物質が含まれていたが、売買契約当時は取引上相当な注意を払っても発

見ることができず、その後売買契約の目的物である土地の土壤に売買契約当時から当該有害物質が人の生命、身体、健康を損なう危険のある有害物質が上記の危険がないと認められる限度を超えて含まれていたことが判明した場合（以下「①の場合」という）には、隠れた瑕疵に当たると解するのが相当である。そして、目的物である土地の土壤に含まれていた物質が当時の取引概念上は有害であると認識されていなかったが、売買契約後に有害であると社会的に認識された場合において、売買契約の目的物である土地の土壤に当該物質が人の生命、身体、健康を損なう危険のある有害物質が上記の危険がないと認められる限度を超えて含まれていたことが判明したとき（以下「②の場合」という）にも、売買契約の目的物である土地の土壤に人の生命、身体、健康を損なう危険のある有害物質が上記の危険がないと認められる限度を超えて含まれていないことという、上記売買契約の目的物である土地が通常備えるべき品質、性能を欠くというべきであり、この点において①の場合と差はない。また、②の場合には、買主にとっては、売買契約締結当時取引上相当な注意を払っても売買契約の目的物である土地に含まれていた物質が有害であると認識することはできなかつたというべきであつて、この点においても①の場合と差はない。さらに、売買契約締結当時、売買契約の目的物である土地に含まれている物質の有害性が社会的に認識されていたかどうかは、当事者が売買契約を締結するに当たって前提となる事実をどのように認識していたか、また、認識可能であったかに包含される問題であつて、事実の範疇に包含される問題である。そして、このことは、上記売買契約の目的物である土地に含まれていた物質が当時の取引概念上は有害であると認識されていなかったが

売買契約後に有害であると社会的に認識されたために、当該物質を土壤を汚染するものとしてこれを規制する法令が制定されるに至つた場合において、売買契約の目的物である土地の土壤に当該物質が人の生命、身体、健康を損なう危険のある有害物質が上記の危険がないと認められる限度を超えて含まれていたことが判明したとき（以下「③の場合」という）にも当てはまるものであり、売買契約締結当時土壤を汚染するものとして当該物質を規制し、汚染の除去等の措置を定める法令の規定が存在しなかつたことを理由に、売買契約締結当時は目的物である土地の土壤中に当該物質が含まれていたとしても、上記売買契約は適法であつたとして、③の場合に、民法570条にいう隠れた瑕疵が存在することを否定することはできないものというべきである。民法570条に基づく売主の瑕疵担保責任は、売買契約の当事者間の公平と取引の信用を保護するために特に法定されたものであり、買主が売主に過失その他の帰責事由があることを理由として発生するものではなく、売買契約の当事者双方が予期しなかつたような売買の目的物の性能、品質に欠ける点があるという事態が生じたときに、その負担を売主に負わせることとする制度であることにかんがみると、民法570条の適用上、①、②、③の場合とで区別することは相当ではないというべきである。

3 まとめ

本判決の判断基準に対しては、金商1305-36のCommentで指摘する論点を参照された。

民法570条は任意規定ではあるが、既に締結された契約も射程距離とする本判決が土地取引市場に及ぼす影響は極めて重大であると考えられるので、最高裁の判断が俟たれる。