

最近の判例から

(4) - 土地の瑕疵責任 -

売買契約の目的物である土地の土壤に、売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていたことが瑕疵にあたらぬとされた事例

(最高裁 平22・6・1 ウエストロー・ジャパン) 福島 直樹

売買契約の目的物である土地の土壤に、売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていたことから、このことが民法570条の瑕疵担保にあたりと主張して、瑕疵担保による損害賠償を求めた事案において、瑕疵が認められないとした事例（最高裁第三小法廷 平成22年6月1日 破棄自判 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

東京都が建設中の舎人・ライナーに必要な用地の所有者A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・被上告人）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・上告人）から本件土地を総額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資を定義した上、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、当該土地の改変時に

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A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ところ、1審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Xの請求をほぼ全部認容した。これに対し、Yが上告受理申し立てをし、第三小法廷は、Y敗訴部分を破棄し、Xの控訴を棄却した。

2 判決の要旨

(1) 原審は、次のとおり判断して、被上告人の請求を一部認容した。

居住その他の土地の通常の利用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から、売買契約の目的物である土地の土壤に含まれていた物質が、売買契約締結当時の取引観念上は有害であると認識されてい

かったが、その後、有害であると社会的に認識されたため、新たに法令に基づく規制の対象となった場合であっても、当該物質が上記の限度を超えて上記土地の土壤に含まれていたことは、民法570条にいう瑕疵に当たると解するのが相当である。したがって、本件土地の土壤にふっ素が上記の限度を超えて含まれていたことは、上記瑕疵に当たるといふべきである。

(2) しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

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ころ、前記事実関係によれば、本件売買契約締結当時、取引観念上、ふっ素が土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されておらず、被上告人の担当者もそのような認識を有していなかったものであり、ふっ素が、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるなどの有害物質として、法令に基づく規制の対象となったのは、本件売買契約締結後であったというのである。そして、本件売買契約の当事者間において、本件土地が備えるべき属性として、その土壤に、ふっ素が含まれていないことや、本件売買契約締結時に有害性が認識されていたか否かにかかわらず、人の健康に係る被害を生ずるおそれのある一切の物質が含まれていないことが、特に予定されていたとみるべき事情もうかがわれぬ。そうすると、本件売買契約締結当時の取引観念上、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されていなかったふっ素について、本件売買契約の当事者間において、

それが人の健康を損なう限度を超えて本件土地の土壤に含まれていないことが予定されていたものとみることができず、本件土地の土壤に溶出量基準値及び含有量基準値のいずれをも超えるふっ素が含まれていたとしても、そのことは、民法570条にいう瑕疵には当たらないといふべきである。

3 まとめ

東京高裁において、平成20年9月25日に売買契約の目的物である土地の土壤に、売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていたことが、民法570条の瑕疵にあたることの判決がなされた（RETIO 74号参照）ことから、最高裁の判断が俟たれた事例である。

学説上、通説では、民法570条の瑕疵については、「何が欠陥かは、当該目的物が通常備えるべき品質・性能が基準になるほか、契約の趣旨によっても決まる。つまり、契約当事者がどのような品質・性能を予定しているかが重要な基準を提供することになる。…このように当事者の合意を重視する考え方を主観説といい、当該目的物の客観的な品質・性能基準で判断する客観説と対比されるが、主観説が妥当である」（「民法Ⅱ（第2版）」P132 内田貢）とされ、判例も主観説を採っているとされているところである。本判決も同様の観点からなされていることから、最高裁があらためて、民法570条の瑕疵の考え方を明らかにしたものとして重要な意義を有する。

（研究理事・調査研究部長）