

2010年10月15日
弁護士 出澤 秀二テーマ：法規制の対象となる前の土壤汚染に対する瑕疵担保責任

最高裁は、土地の売買契約締結時に法令の規制の対象ではなかった土壤汚染が瑕疵に当たるかどうかにつき、当事者間において予定されていた目的物の品質・性能を有するか否かは契約締結当時の取引観念から判断すべきところ、本件土壤汚染は、契約当時健康被害のおそれが認識されておらず、当事者間において、土地が備えるべき属性として当該汚染がないことや、健康被害を生じ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想されていたものでもなく、民法570条にいう瑕疵には当たらないと判断しました（H22.6.1判決 最高裁 HP）。

（事実関係）

- H3.3.15 : XはYから土地（「本件土地」）を買い受けた。本件土地には、ふっ素が含まれていたが、土壤に含まれるふっ素については、法令の規制対象となつてはいなかったし、取引観念上も、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、Xの担当者もそのような認識を有していなかった。
- H13.3.28 : 法改正により土壤の汚染に係る環境基準について、土壤に含まれるふっ素についての環境基準が新たに告示された。
- H15.2.15 : ふっ素及びその化合物は、特定有害物質であると定められ、土壤に水を加えた場合に溶出する量に関する基準値（「溶出量基準値」）及び土壤に含まれる量に関する基準値（「含有量基準値」）が定められた。
- H17.11.2 : 本件土地の土壤汚染状況の調査が行われた結果、その土壤に上記の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ることが判明した。

そこで、XはYから購入した土地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条にいう瑕疵に当たると主張して、Yに対して瑕疵担保による損害賠償を求めた。

（判断）

原審は、「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なかったが、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。」として、Yの瑕疵担保責任を肯定した。

しかし、最高裁は、「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」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ない。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はできず、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うべきである。」とし、原審を覆した。

(解説)

原審では、民法 570 条の瑕疵とは、通常備えるべき品質・性能を欠くことであるとして、瑕疵を客観的に判断しました。これに対し、最高裁は、当事者間で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を契約締結当時の取引観念を斟酌して瑕疵を判断するとしました。原審のように瑕疵を客観的に判断することは、当事者が予測していなかった後日の法規制等により遡って瑕疵担保責任を問えることとなってしまいます。そうなりますと、取引の安定性を著しく損なうことになり、また、売主にとって過大な負担となりますので、最高裁の判断は妥当といえます。

以上