

判例研究

土壌汚染と瑕疵担保責任

一 はじめに

売買契約における売主は、買主に対して無過失の瑕疵担保責任を負担するところ、たとえば売買契約当時には売主も知りようがなかった有害物質により土壌汚染された土地の場合の責任はどうであろうか。形式的には、売主は無過失責任を負うのであるから、そのような場合においても、売主は買主に対して瑕疵担保責任を負うとすることができよう。しかし、売買契約から何年も経過した後に法律が制定されるなどして当該物質が有害と認定された場合にも売主が瑕疵担保責任を負うとすると、売主はその後の変動リスクをすべて負担することになるが、そこまで売主に契約上の責任を負担させてもよいかどうか疑問が起ころ。

今般取り上げる最判平成二二年六月一日（判例タイムズ一三二六号一〇六頁、判例時報二〇八三号七七頁）の事案は、ふっ素で土壌汚染された土地を買った買主が、売買契約の時から一

吉 岡 伸 一

〇年以上経過した後に、売主に対してその責任を追及したものであった。当該売買が締結された時点では、ふっ素による土壌汚染は問題視されていなかったが、その後に法律が制定され、ふっ素により汚染された土壌の売買に制限などが設けられた。本件事案において、控訴審判決は売主の責任を認めたが、他方、第一審判決と最高裁判決は売主の責任を否定した。ただし、第一審判決と最高裁判決では、一般的な売主の責任の範囲が異なっている。

また、本件事案では、汚染された土地が対象となっているが、売主の瑕疵担保責任の範囲を考える上で非常に重要な判例であると考えられるので、本稿で取り上げることとした。

一一 事案の概要

(1) 当事者

ア Xは、公共用地又は公用地等の取得、管理及び処分等を

行うことにより、東京都足立区の秩序ある整備と足立区民福祉の増進に寄与することを目的とする法人である。

イ Yは、上場会社A社の子会社で、主にふっ素機能商品の製作販売を業とする株式会社である。

(2) 土地売買契約の締結

Xは、平成三年三月一五日、Yから、本件土地を、代金約二億四、〇〇〇万円で購入した(以下「本件売買契約」という)。本件土地の土壤には、本件売買契約締結当時からふっ素が含まれていたが、その当時、土壤に含まれるふっ素については、法令に基づく規制の対象となっていなかったし、取引觀念上も、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。

なお、Xが本件売買契約を締結したのは、平成三年当時、Xが、足立区から、東京都が進めていた東京都荒川区日暮里と東京都足立区舎人地区を結ぶ日暮里・舎人線(仮称)の開設に不可欠な用地の被買取者に対して提供する代替地の取得を要請されていたためであった。

(3) 本件土地の利用状況

本件土地は、昭和五九年四月一日まではB社が、B社がYに吸収合併された同日以降はYが、主に工業用ふっ酸を製造するための工場用地として利用していた。

(4) 土壤調査

Xは、本件売買契約に先立ち、本件土地の土壤調査を、C社に委託した。

平成三年二月二〇日に行われた土壤調査の結果、本件売買契約締結時ころには、本件土地の表層土に、東京都の定める公用地取得にかか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存することが判明した。

(5) 平成一三年三月二八日、環境基本法一六条一項に基づき、人の健康を保護し、及び生活環境を保全する上で維持されることが望ましい基準として定められた平成三年八月環境庁告示第四六号(土壤の汚染に係る環境基準について)の改正により、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。

平成一五年二月一五日、土壤汚染対策法及び土壤汚染対策法施行令が施行された。同法二条一項は、「特定有害物質」とは、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質(放射性物質を除く。)であつて、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ものとして政令で定めるものという旨を定めるところ、ふっ素及びその化合物は、同令一条二一号において、同法二条一項に規定する特定有害物質と定められ、上記特定有害物質については、同法(平成二一年法律第二三三号による改正前のもの)五条一項所定の環境省令で定める基準として、土壤汚染対策法施行規則(平成二二年環境省令第一号による改正前のもの)一八条、別表第二及び第三において、土壤に水を加えた場合に溶出する量に関する基準値(以下「溶出量基準値」という。)及び土壤に含まれる量に関する基準値(以下「含有量基準値」という。)が定められた。そして、土壤汚染対策法の施行に伴い、都民の健康と安全を確保する環境に

関する条例（平成一二年東京都条例第二一五号）一一五条二項に基づき、汚染土壌処理基準として定められた都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（平成一三年東京都規則第三四号）五六条及び別表第一二が改正され、同条例二条一二号に規定された有害物質であるふっ素及びその化合物に係る汚染土壌処理基準として上記と同一の溶出量基準値及び含有量基準値が定められた。

(6) 本件土地につき、上記条例一一七条二項に基づく土壌の汚染状況の調査が行われた結果、平成一七年一月二日ころ、その土壌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。

(7) 代替地としての提供

ところで、東京都足立区は、平成一四年四月、日暮里・舎人線（仮称）の江北駅（仮称）駅前広場予定地を、甲野太郎から買取することになったところ、同人及び同土地上に存する建物を同人から賃借して運送業を営むD社（以下、甲野太郎と併せて「甲野ら」という。）から、代替地の提供を求められた。Xは、東京都足立区の要請により、本件土地を甲野らに対する被買取土地の代替地として提供するための協議を行った。

しかし、その協議がまとまらない中、上記(6)の調査結果が判明した。

(8) その後の利用状況

本件土地の土壌汚染の事実を知った甲野らは、平成一八年七月五日、本件土地を被買取土地の代替地として受領することを拒否した。

そこで、Xは、本件土地を、地域住民の福祉目的のために、汚染された土壌の掘削除去及び封じ込めを行った後で、公園用地として利用することを決定した。

Xは、同年一月二六日、F社・G社・H社三社の建設共同企業体との間で、本件土地の土壌汚染対策工事の請負契約を締結した。

(9) 以上のような状況下、Xが、Yから買い受けた土地の土壌が有害物質により汚染されていたため、その後施行された東京都条例の規制に従い、汚染拡散防止措置を行わなければならないこと等が民法五七〇条にいう「瑕疵」に当たると主張して、Yに対し、同条の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、同措置に要する費用等合計約四億六、一〇〇万円の支払を求めて訴訟を提起した。

三 第一審判決の概要

第一審である東京地判平成一九年七月二五日（金融・商事判例一三〇五号五〇頁）は、次のように述べてXの請求を棄却した。

すなわち、「争点（一）（本件都条例による規制が民法五七〇条にいう「瑕疵」に当たるか否か）について

(1) 売買契約の目的物たる土地が、法令等により利用上の制限を受けることは、売買契約の目的物として通常有すべき品質や性能を欠くものであり、民法五七〇条にいう「瑕疵」に当たり得る。（下線部…筆者。以下同じ）

しかしながら、瑕疵担保責任の規定が適用されるためには、その前提として、売買契約締結時において、目的物に「瑕疵」が存在することが必要であると解すべきである。

ただし、同条の瑕疵担保責任は、売買契約の目的物に「隠れた瑕疵」が存在する場合に、買主を保護すべく、売主に責任を負わせるものであり、売買契約締結後に目的物に「瑕疵」が生じた場合にまで、買主を保護して売主に責任を負わせるべき根拠を欠くからである。

そして、このように解さなければ、売買契約締結後に生じ得る瑕疵について、売主が永久に瑕疵担保責任を潜在的に負うことになるが、これは売主に過大な負担を課するものであり、かえって売買契約当事者間の公平を失する結果となる。

(2) この点について、Xは、売買契約締結時において、買主が欠点を確認した場合でも、その欠点が買主にとって物の利用に影響する瑕疵と考えることができなかつたときは、「隠れた瑕疵」に当たるのであるから、法令等に基づく制限は、売買契約締結時に存在しなければならぬものではない旨主張する。

しかしながら、本件のように、法令等による制限について瑕疵担保責任の規定の適用となる場合において同規定が適用されるためには、売買契約締結時において、法令等により、目的物の利用が制限されていることが必要である。すなわち、売買契約締結時において、現に目的物の利用を制限する法令等が施行され、又は同法令等の施行が確実に予定され、売買契約締結後に実際に施行されることが必要である。

ただし、売買契約締結時において、目的物の利用を制限する

法令等の施行が確実に予定されていない場合においても、売主に瑕疵担保責任を負わせるとすれば、売主に過大な負担を課するものであり、かえって売買契約当事者間の公平を失する結果となるからである。

(3) 本件についてこれを見るに、Xは、土壤汚染の事実を「瑕疵」と主張するのではなく、本件都条例による規制を「瑕疵」と主張するが、本件都条例は、本件売買契約が締結された平成三年三月には存在せず、一〇年以上経過した平成一三年一〇月に施行されたものである。

よって、Xの主張は、売買契約締結時に存在しない瑕疵を「瑕疵」と主張するものであり、主張自体失当である。」

つまり、第一審判決は、売買契約の目的物である土地につき、法令等により利用上の制限を受ける場合には、売買契約の目的物として通常有すべき品質や性能を欠くことになるから、民法五七〇条にいう「瑕疵」に当たり得る。しかし、瑕疵担保責任の規定が適用されるためには、その前提として、売買契約締結時において、目的物に「瑕疵」が存在することが必要であると解すべきである。したがって、売買契約締結時において「瑕疵」が存在しなければ売主は責任を負わないとした。これを不服とするXが控訴を提起した。

四 控訴審判決の概要

Xは、控訴審において、本件売買契約締結当時本件土地の土

壤がふっ素で汚染されていたことが本件土地の隠れた瑕疵であるといふべきであるとし、この瑕疵が上記東京都条例の制定、施行により顕現化された旨の主張をすること(つまり、第一審では、その後に行われた東京都条例を根拠に瑕疵に当たると主張していたのを、東京都条例を根拠にしないでも瑕疵になると主張を変更した)、Yは、Xの上記主張が時機に後れた攻撃防御方法に当たるとし、民事訴訟法一五七条に基づく却下の決定を求める旨の申立てをした。

Xは、控訴審において、請求額を約一二億三、〇〇〇万円に拡張する旨の「請求の趣旨増額の申立」と題する書面を提出したが、口頭弁論期日において同書面を陳述せずに、本件訴えのうち上記のとおり拡張した請求に係る部分を取り下げ、取下げ後のXの本件請求が請求額約一二億三、〇〇〇万円の一部請求であることを明示した。

これに対して、控訴審である東京高判平成二〇年九月二十五日(金融・商事判例一三〇五号三六頁)は、次のように述べて、第一審を変更し、Xの請求を認容した。

すなわち、「三 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観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知された場合と民法五七〇条にいう隠れた瑕疵

(1) 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締結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、目的物である土地における上記有害物質の存在は民法五七〇条にいう隠れた瑕疵に当たると解するのが相当である。

ところで、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た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当時の取引観念上は有害であると認識されていたが、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、性能を欠くといふべきであり、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

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。このことにかんがみると、民法五七〇条の適用上、「1」の場合と「2」の場合及び「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。

以上によれば、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た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たが、当時の取引観念上はその有害性が認識されていなかった場合において、その後、当該物質が土地の土壤に上記の限度を超えて含まれることは有害であることが社会的に認識されるに至ったときには、上記売買契約の目的物である土地の土壤に当該有害物質が上記の限度を超えて含まれていたことは、民法五七〇条にいう隠れた瑕疵に当たると解するのが相当である。そして、上記の場合において、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定められ、買主が当該規定に従い、汚染の除去等の措置に必要な費用を負担したときには、買主は売主に対し、民法五七〇条に基づき、上記の費用相当額の損害賠償請求をすることができると解するのが相当である。

Yは、民法五七〇条にいう隠れた瑕疵とは、売買の目的物が通常有すべき性能、品質を欠いていた場合又は契約当事者が契約上予定していた性質を欠いていた場合をいい、瑕疵の有無の判断に当たっては、売買契約締結当時の知見、法令等を基礎と

して判断すべきである旨主張する。しかしながら、民法五七〇条に基づく売主の瑕疵担保責任は、上記のとおり、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るから、売買契約締結当時の知見、法令等が瑕疵の有無の判断を決定するものとはいえない。したがって、Yの上記主張は採用することができない。

(2) 前記認定事実によれば、本件売買契約締結当時、目的物である本件土地の土壤中にふっ素が含まれていたが、当時の取引観念上は土壤中にふっ素が含まれていることが有害であるとは認識されておらず、Xの担当者もふっ素が有害であると認識していなかったこと、しかし、本件売買契約締結後、平成一三年三月二八日、環境基本法一六条に基づく平成三年八月環境省告示第四六号「土壤の汚染に係る環境基準について」の一部が平成一三年三月二八日付け環境省告示第一六号をもって改正され、別表の項目にふっ素が加えられ、ふっ素の環境上の条件は「検液一Lにつき〇・八mg以下であること」と定められ、これが環境基準であるとされたこと、この改正の眼目は、これをふっ素についていえば、ふっ素による土壤の汚染に適切に対処しようとするものであること、東京都は、上記の改正に先立ち、平成一二年一二月二二日、東京都公害防止条例の全部を改正し、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成一二年東京都条例第二五号）と題名を改めてこの条例を公布し、平成一三年四月一日本件都条例を施行したこと、本件都条例二条一二号は、「有害物質」の意義について、「人の健康に障害を及ぼ

す物質のうち水質又は土壤を汚染する原因となる物質で、別表第四に掲げるものをいう。」と定義し、別表第四には、鉛、砒素、カドミウム、ふっ素及びPCB等を含む二六種類の有害物質が掲げられていること（ふっ素が加えられたのは平成一五年二月一五日である。）、平成一四年五月二九日土壤汚染対策法（平成一四年法律第五三号）が公布され、平成一五年二月一五日日法が施行されたこと、同法は、土壤の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により、土壤汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とし（同法一条）、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質（放射性物質を除く。）であつて、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ものとして政令で定めるものを「特定有害物質」としていること（同法二条一項）、これを受けて、土壤汚染対策法施行令一条二一号は、「ふっ素及びその化合物」を、土壤汚染対策法二条一項の政令で定める物質としていること、Xは、本件都条例一七条二項に基づき、東京都知事に対し、本件土地の土壤の汚染状況を調査し、その結果を報告するため、E社との間で、平成一七年九月二七日付けで新田一丁目、日暮里・舎人線関連用地土壤汚染調査委託契約を締結し、同年一〇月四日付けで上記原契約の変更契約及び追加委託契約を締結したこと、E社は、上記各契約に基づき、本件土地について土壤汚染調査を実施し、Xに対し、同年一月二日付け「新田一丁目、日暮里・舎人線関連用地の土壤汚染調査報告書」を提出したこと、上記報告書によれば、試料を採

取した四〇地点のすべての地点でふっ素が検出され、その量は、四〇地点のすべての地点で溶出量基準値を超え(最高で基準値の二・二〇〇倍)、三九地点で含有量基準値を超え(最高で基準値の二三倍)、ふっ素による地下水汚染が確認されたため、敷地境界を囲む少なくとも四方位四箇所に最初の帯水層(恒常的に地下水が存在する宙水層又は第一帯水層)の底部までを設置深度とする観測井を設け、速やかに地下水の水質測定(モニタリング)を開始し、その結果を東京都に定期的に報告する必要があるため、また、ふっ素等の特定有害物質による汚染土壌が存在するため、汚染の除去等の拡散防止措置を実施する必要があることなどが明らかになったこと、このように、本件土地について土壌汚染調査が行われた結果、本件土地がふっ素によって人の生命、身体、健康を損なう危険がないと認められる限度を超えて汚染されていることが判明したこと、以上の事実を認めることができる。

上記認定事実によれば、本件売買契約当時、その目的物である本件土地の土壌中にふっ素が含まれていたが、当時の取引觀念上は有害であると認識されていなかったところ、本件売買契約後の平成一三年三月二八日にふっ素が有害であると社会的に認識されたために、当該物質を土壌を汚染するものとしてこれを規制する法規が制定されるに至ったものということができるのであり、平成一七年一月二日ころ、本件売買契約の目的物である本件土地の土壌中にふっ素が人の生命、身体、健康を損なう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ものとすることができると認められる。

以上のとおり、本件売買契約の目的物である本件土地の土壌中に上記のとおりふっ素が含まれていたことは、民法五七〇条にいう隠れた瑕疵に当たるといふべきである。したがって、Xは、Yに対し、本件都条例に基づき、汚染の除去等の拡散防止措置を実施するために負担した必要な費用相当額の損害賠償請求をすることができると認められる。

つまり、控訴審は、瑕疵担保責任の範囲を大幅に広げて、つぎの三つの場合には、目的物である土地における有害物質の存在は民法五七〇条にいう隠れた瑕疵に当たると解するのが相当であるとされた。

〔1〕売買契約の目的物である土地の土壌に実際には有害物質が含まれていたが、売買契約締結当時は取引上相当な注意を払っても発見することができず、その後売買契約の目的物である土地の土壌に売買契約締結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

〔2〕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た売買契約の目的物である土地の土壌に含まれていた物質が当時の取引觀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壌に当該物質が人の生命、身体、健康を損なう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

〔3〕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

の取引観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った場合において、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

以上の前提判断をもとに、本件事案は上記「3」に該当するので、Yは瑕疵担保責任を負うものとし、Yに対して、約四億四、八九三万円およびその遅延損害金の支払を命じた。

なお、Yは、消滅時効の抗弁もしていたが、控訴審判決はこれを棄却した。

五 本判決の概要

Yが上告受理の申し立てをし、第三小法廷は、これを受理したうえで、次のように述べて、原判決中Y敗訴部分を破棄し、Xの控訴を棄却した（最三小判平成二二年六月一日判例タイムズ一三二六号一〇六頁、判例時報二〇八三号七七頁）。

すなわち、「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じや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、ふつ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のであり、ふつ素が、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つたのは、本件売買契約締結後であつたのである。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、ふつ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つ素について、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つ素が含まれていたとしても、そのことは、民法五七〇条にいう瑕疵には当たらないというべきである。

以上と異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。」

つまり、最高裁は、まず、①売買契約締結当時、取引観念上、有害物質として当事者が認識していれば瑕疵担保責任を負う、②また、売買契約締結当時、有害物質として、法令に基づく規制の対象になつていれば、この場合も瑕疵担保責任を負う、③さらに、売買契約の当事者間において、目的の土地が備えるべ

き属性として、その土壤に、人の健康に係る有害物質が一切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があれば、この場合も瑕疵担保責任を負うことになる判断とした。しかし、本件では、そのいずれにも該当しないので、売主に瑕疵担保責任を負わずことはできないとした。

この判断は、第一審のように、単純に売買契約締結当時の法令上の規制の有無で断定してはいるのではない。また、控訴審のように、その後には有害物質と判明した場合をすべて売主の責任とするものでもない。

六 検 討

(1) 民法五七〇条の「瑕疵」の意義についての学説

民法五七〇条の「瑕疵」の意義については、目的物に何らかの欠陥があることをいうが、何が欠陥であるかについては、

ア 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・性能を有しているかが重要な基準を提供することにするとする考え方（主観説）と、

イ 当該目的物の客観的な品質・性能基準で判断する考え方（客観説）

とに対比されるが、主観説が通説の見解であるといえよう。

(2) 民法五七〇条の「瑕疵」の意義についての判例

判例は、大判昭和八年一月一四日民集一二卷二号七一頁が、土白の売買契約に当たり、当該土白が一定の性能があることを

前提に売主と買主との間で契約された事案において、「案スルニ売買ノ目的物ニ或種ノ缺陷アリ之カ為其ノ価額ヲ減スルコト少カラス又ハ其ノ物ノ通常ノ用途若ハ契約上特定シタル用途ニ適セサルコト少カラサルトキハコレ所謂目的物ニ瑕疵ノ存スル場合ナリ」、「此ノ瑕疵カ常人ノ当然発見スルヲ得ル性質ノモノニ属セス（所謂隠レタル瑕疵）且此ノ瑕疵ノ前記時期ニ存スヘキコトヲ売買締結ノ際買主ニ於テ知ラサルトキハ（其ノ知不知ハ問ハス前記時期マテニ瑕疵カ除去セラルルトキハ問題無シ）売主ハ其ノ知不知ニ論無ク所謂瑕疵担保ノ責ニ任セサル可カラス而モ瑕疵ナルモノハ以上ノ場合ニ止マラス他無シ夫ノ売買ノ目的物カ或性能ヲ具備スルコトヲ売主ニ於テ特ニ保証（請合フノ意）シタルニ拘ラス之ヲ具備セサル場合則チ是ナリ蓋斯カル物ハ縦令一般ノ標準ヨリスレハ完璧ナルニモセヨ偶々此ノ具体的取引ヨリ之ヲ観ルトキハ是亦一ノ缺陷ヲ带有スルモノニ外ナラサレハナリ夫レ瑕疵担保ノ義タル上叙ノ如シ」と判示した。すなわち、当事者が契約上要求した性能がないことも「瑕疵」に当たるとしたのである。

最高裁において、この点を明示したものは見当たらないが、最小判昭和四一年四月一四日民集二〇卷四号六四九頁は、永住する居宅の敷地として使用する目的で、そのことを表示して土地を買い受けた事案であつたが、原審は、当該土地の約八割が京都市計画画街路補助第五四号の境域内に存するため瑕疵に当たると判断した。これに対して、最高裁は、本件の場合には、「同地上に建物を建築しても、早晚その実施により建物の全部または一部を撤去しなければならない事情があるため、契約の

目的を達することができないのであるから、本件土地に瑕疵があるものとした原判決の判断は正当である」と判示した。

また、最三小判昭和五十六年九月八日集民一三三三号四〇一頁は、宅地造成を目的とする土地の売買についての事案であったが、当該土地が森林法による保安林の指定があるものであったため、原審が売主に瑕疵担保責任があると判示したことにつき、最高裁も原審の判断を正当として是認した。

これらの判例から見ると、判例も契約の趣旨・目的に照らして瑕疵に当たるかどうかを判断していると考えられる。

(3) 民法改正中間試案における「瑕疵」の意義

平成二五年三月に法務省民事局参事官室が公表した「民法(債権関係)の改正に関する中間試案」によると、まず、売主の義務の一つとして、「売主が買主に引き渡すべき目的物は、種類、品質及び数量に関して、当該売買契約の趣旨に適合するものでなければならぬとする。」(同試案第三五、三(2))とされている。そして、これを受けて、「瑕疵」の定義を「引き渡された目的物が、前記三(2)に違反して契約の趣旨に適合しないものであるとき」と定義付けしている(同試案第三五、四六参照)。つまり、同試案もいわゆる主観説に立脚した定義付けを行っていることが分かる。

(4) 本件事案についての検討

最高裁は、まず、①売買契約締結当時、取引觀念上、有害物質として当事者が認識していれば瑕疵担保責任を負う、②また、売買契約締結当時、有害物質として、法令に基づく規制の対象

になつていれば、この場合も瑕疵担保責任を負う、③さらに、売買契約の当事者間において、目的の土地が備えるべき属性として、その土壤に、人の健康に係る有害物質が一切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があれば、この場合も瑕疵担保責任を負うことになる」と判断した。しかし、本件では、そのいずれにも該当しないので、売主に瑕疵担保責任を負わずことはできないとした。

第一審は、売買契約時という客観的基準で判断しているが、最高裁は、単純に売買契約締結当時の法令上の規制の有無で判断はしていない。また、控訴審は、売買契約の後であっても、有害物質と認定されたという客観的基準で判断しているが、最高裁は、その後に有害物質と判明した場合をすべて売主の責任とするものでもない。第一審及び控訴審の判断はその意味で、ともに、上記(1)にいう客観説に立っているといえよう。しかしながら、最高裁は、「瑕疵」を契約当事者の主観でとらえるべきものと理解しており、従前の判例と同様の見解を示したものと考えられる。

七 終わりに

本件最高裁判決は、問題となつた事案そのものの解決としては、瑕疵担保責任を負わないとされたが、上記五で示したとおり、①売買契約締結当時、取引觀念上、有害物質として認識しているとか、②売買契約締結当時、有害物質として、法令に基づく規制の対象になつているとか、③そうでない場合でも、売

買契約の当事者間において、目的の土地が備えるべき属性として、その土壌に、人の健康に係る有害物質が一切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があれば、当該物件の売主は、瑕疵担保責任を負うことになる。今後の取引の指標ともなるべきものであり、重要な判例と言えよう。

〈参考文献〉

- ① 榎本光宏「本件判例解説」ジュリスト一四一六号八五頁。
- ② 潮見佳男「本件判例批評」私法判例リマックス四三三号三八頁。
- ③ 大塚 直「本件判例批評」ジュリスト一四〇七号六六頁。