

【事案の概要】

1. X（足立区土地開発公社）は、平成3年当時、足立区から、東京都が開設を進めていた新交通システムである仮称「日暮里・舎人線」（現「日暮里・舎人ライナー」）の用地の被買収者に提供する代替地の取得を要請されていた。そこで、Xは、平成3年3月15日、Aガラス会社の子会社であり、主にふっ素機能商品の製造販売を業とする株式会社Yから、東京都足立区所在の約3,646㎡の土地（以下「本件土地」）を代金23億3千万円余りで買い受けた（以下、「本件売買契約」）。

2. 本件土地は、Yらにより、主に工業用フッ化水素酸を製造するための工場用地として利用されていたものである。本件土地の土壌には、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、土壌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うえ、取引観念上も、ふっ素が土壌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、原審（東京高判平成20・9・25民集64巻4号987頁）の認定事実によれば、Xは本件売買契約に先立ち、平成3年2月20日に土壌調査（以下、「平成3年土地調査」）をおこなったところ、本件土地の表層土に、都の定める公用地取得にかかる重金属等による汚染土壌の処理基準値を超える量の鉛・砒素・カドミウムが含まれている部分が存することが判明していた。

3. 平成13年3月28日、環境基本法16条1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3年8月環境庁告示第46号（土壌の汚染に係る環境基準について）の改正により、土壌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。

4.そして、平成15年2月15日、土壌汚染対策法及び土壌汚染対策法施行令が施行された。同法2条1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。）であって、それが土壌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いう旨を定めるところ、ふっ素及びその化合物は、同令1条21号において、同法2条1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21年法律第23号による改正前のもの）5条1項所定の環境省令で定める基準として、土壌汚染対策法施行規則（平成22年環境省令第1号による改正前のもの）18条、別表第2及び第3において、土壌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。）及び土壌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、土壌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12年東京都条例第215号。以下、「都条例」）115条2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13年東京都規則第34号) 56条及び別表第12が改正され、同条例2条12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。

5. 平成14年4月頃、足立区は日暮里・舎人線の江北駅前広場予定地をBから買収する際、B及び同土地の建物の賃借人の運送会社Cから代替地の提供を求められていた。そこで、Xは本件土地を代替地として提供するに当たり、平成3年土地調査によれば、本件土地につき土壌汚染が判明していたので(【事案の概要】3)、上記条例117条2項(「知事は、前項の調査の結果、当該土地の土壌が汚染され、又は汚染されているおそれがあると認めるときは、土地改変者に対し、土壌汚染対策指針に基づき、規則で定めるところにより、当該土地の汚染状況調査を実施し、その結果を報告するよう求めることができる」)に基づく土壌の汚染状況の調査が行われた。その結果、平成17年11月2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。原審の認定事実によれば、同日付の土壌汚染調査報告書によると、試料を採取した40地点のすべての地点でふっ素が検出され、その量はすべての地点で溶出基準値を超え(最高で基準値の1,200倍)、39地点で含有量基準値を超え(最高で基準値の23倍)、ふっ素による地下水汚染が確認されている。

6. 平成18年7月5日、Bらは本件土地の土壌汚染を知ったため、本件土地を被買収土地の代替地として受領することを拒否した。そこで、Xらは、汚染された土壌の掘削除去及び封じ込めを行い、地域住民の福祉目的のために本件土地を公園用地として利用することにして、三社の建設会社からなる共同企業体(代表者はS建設株式会社)との間で土壌汚染対策工事にかかる請負契約を締結した。

7. そこで、Xは、Yに対して、本件土地のふっ素による土壌汚染により、都条例の規則に従って、汚染拡散防止措置をおこなわなければならなくなったことから、本件土地には瑕疵が存したとして、平成29年改正前(以下、「改正前」)民法570条に基づき、同措置に要する費用等の合計4億6千万円余りについて損害賠償を求めて訴えを提起した。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壌に、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壌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壌に含まれていたことは、〔改正前〕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、本件土地の土壌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」と判断して、Xの請求をほぼ全額認容した。これに対して、Yは上告受理申立て。

【判旨】

破棄自判。「①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、②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、③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、④X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、⑤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。⑥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、⑦本件売買契約締結当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。⑧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、⑨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、⑩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、〔改正前〕民法570条にいう瑕疵には当たらないというべきである」。(*判決文の下線、太字、〔 〕による補足および付番は筆者による)