

工場用地
の売却

法改正後に規制の対象となった 特定有害物質による汚染

概要

〔平成3年3月〕
YよりXが買い受ける。

〔平成13年3月〕
土壤に含まれるふっ素について環境基準
が新たに告示される。

〔平成15年2月〕
土壤汚染対策法及び同法施行令が施
行され、ふっ素及びその化合物が特定
有害物質として定められる。

〔平成17年11月〕
土壤調査の結果、基
準値超過のふっ素が
含まれることが判明。

ふっ素による土壤汚染

ふっ素機能商品の
製造販売業

Y
【売主】

訴訟

X
【買主】

開発公社

〔区からの要請により
新交通開設に伴う用
地の被買収者に提供
する代替地の取得〕

買主は売主に対し、売買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の基準値超過の土壤が含まれていたことは民法570条にいう瑕疵にあたと主張し、瑕疵担保による損害賠償を請求。

原審の判断

- ・居住その他土地の通常の利用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。
- ・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。

最高裁判決

- ・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斟酌して判断すべきである。
- ・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、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る。
- ・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えない。
- ・判示の事情の下において、民法570条にいう瑕疵には当たらない。

まとめ

判例に学ぶ

- ・土壤汚染の可能性の有無について、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断すべきであるとされており、不動産の売買契約に際しては、土壤汚染の可能性の有無について専門家である指定調査機関からの地歴調査(フェーズ1調査)レポートを取得し、地歴を確認する必要がある。
- ・土壤汚染対策法その他、各自治体の条例で規制されている事項もあり、また、土壤汚染対策法や条例等で規制されていない油汚染についても注意を要することから、製造業など事業用地の不動産取引に際しては、土壤汚染調査の専門家に相談することが望ましい。
- ・今後、新たに規制対象とされる見込みである物質(例:1,4-ジオキサン、塩化ビニルモノマー)については、最新の情報を指定調査機関に確認することが望ましい。

参考裁判情報

最高裁平21(オ)第17号 平22・6・1第三小法廷判決