

土壤汚染対策法上の義務ではない掘削除去に要した工事費用を損害と認めなかった事例

【文 献 種 別】 判決／大阪地方裁判所

【裁判年月日】 令和 3 年 1 月 14 日

【事 件 番 号】 平成 28 年（ワ）第 4898 号

【事 件 名】 損害賠償請求事件

【裁 判 結 果】 一部認容、一部棄却（控訴）

【参 照 法 令】 民法（平成 29 年法律第 44 号による改正前のもの）570 条、土壤汚染対策法 7 条

【掲 載 誌】 判時 2495 号 66 頁、判タ 1493 号 210 頁

◆ LEX/DB 文献番号 25569078

横浜国立大学教授 宮澤俊昭

事実の概要¹⁾

A 大学、B 高等学校、C 中学校等を設置し運営している学校法人である X は、平成 22 年 3 月 29 日、Z 大学等を設置し運営している学校法人 Y との間で、Y の所有する甲土地及び乙建物（以下、甲土地及び乙建物を併せて「本件不動産」と記述）を代金 37 億 3000 万円で売買する旨の売買契約（以下「本件売買契約」と記述）を締結した。本件売買契約の不動産売買契約書（以下「本件売買契約書」と記述）には、以下の特約条項（以下「本件特約条項」と記述）が定められている。

「(特約条項) (抜粋)

1 買主が本物件を購入する目的は C 中学校・B 高等学校の新キャンパス開設である。

2・3 (略)

4 売主は、引き渡しまでに対象土地の土壤汚染調査を実施し、土壤改良が必要な場合は売主の費用で改良を行う。既存建物の建築エリアについては、既存建物解体後、売主の費用で買主が調査を実施し、土壤改良が必要な場合は、売主の費用で買主が改良を行う。」

平成 24 年 3 月 29 日、X は、Y に対し、本件売買契約に基づき、事前に支払った手付金を除く残代金全額を支払い、Y は、同日、X に対し、本件不動産を引き渡した。

X との間で本件土地における建物建設等の工事についての請負契約を締結した E は、平成 24 年 5 月 2 日から同月 11 日にかけて土壤汚染調査を行ったところ、2 カ所の調査地点において土壤溶

出量基準値を超える鉛及び砒素が検出された。その他、本件土地の複数箇所の地中に本件開設工事の支障となるコンクリート塊等の障害物が存在することが判明した。その後、E は、X の依頼に基づき、地中障害物の撤去、及び土壤溶出量基準に適合しない土壤の掘削除去、掘削部分への健全土による埋戻し及び地下水調査等の作業を行った。

X は、平成 26 年 9 月 19 日、Y に対し、本件土地に土壤汚染及び地中障害物が存在するとして、改正前民法 570 条の瑕疵担保責任、本件売買契約書 13 条又は本件特約条項に基づき、本件土地の土壤汚染対策費用、地中障害物撤去費用等の損害賠償金合計 11 億 2803 万 5950 円の支払を請求した。

本判決は、本件土地に土壤対策汚染法に定められた基準を超える鉛及び砒素が含まれたこと、及び地中に障害物が存在していたことを、改正前民法 570 条における「隠れた瑕疵」に当たるとして Y の瑕疵担保責任を認めた。他方、その賠償範囲について、地中障害物の撤去工事費用、及び、鉛・砒素による土壤汚染についての土壤汚染調査費用については瑕疵との相当因果関係を認めたが、鉛・砒素による土壤汚染についての掘削除去・埋戻しにかかる土壤汚染対策工事費については瑕疵との相当因果関係を認めなかった。以下、紙幅の都合から、鉛・砒素による土壤汚染についての掘削除去・埋戻しにかかる土壤汚染対策工事費をめぐる判断に限定して検討を加える。

判決の要旨

1 本件土地の土壤に鉛及び砒素が含まれていたことが隠れた瑕疵に当たるかについて

「民法 570 条の『瑕疵』とは、目的物が当該売買契約において予定された品質・性能を欠いていることである。そして、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である（最高裁判所平成 22 年 6 月 1 日第三小法廷判決・民集 64 巻 4 号 953 頁参照）。」

「……、X と Y は、土壤汚染調査の実施主体や土壤改良費用の負担について協議を行った上で、土壤汚染調査及び土壤改良費用に関する事項を本件売買契約の特約条項として定め、土壤改良が必要な場合には Y が費用を負担することを明示的に合意したといえることができる。他方で、本件特約条項には、『土壤改良』の定義、『土壤改良が必要な場合』の要件や基準について定めた条項はなく、X と Y が本件売買契約の交渉前にこれらの事項の具体的内容について協議したことをうかがわせる証拠はない。また、X と Y が、土壤改良の要否及び方法についての判断をいずれか一方に全面的に委ねたことをうかがわせる証拠はない。」

「本件売買契約に至る交渉経過、本件特約条項の文言等に鑑みれば、『土壤改良が必要な場合』とは、土壤の改良を法令により義務付けられる場合、すなわち土壤汚染対策法に基づく汚染の除去等の措置を講じることが義務付けられる場合をいうものと解される。

そうすると、本件売買契約においては、X が C 中学校及び B 高等学校の新キャンパスを開設するに当たり土壤汚染対策法に基づく汚染の除去等の措置を義務付けられないことが本件土地の品質・性能として予定されていたと認められる。」

土壤汚染対策法によれば、「土地の所有者は、当該土地が要措置区域又は形質変更時要届出区域のいずれかに指定された場合、当該土地の形質の変更が制限される。本件売買契約において、X が土壤汚染対策法に基づき本件土地の形質の変更が制限されることを許容していたことをうかがわせる証拠はなく、かえって、上記……のとおり、本件売買契約においては、本件土地の土壤改良を法令により義務付けられないことが本件土地の品

質・性能として予定されていたことが認められる。」

「土壤汚染対策法は、行政法規であって、私人間の権利義務関係を直接規律することを目的とするものではないが、同法の目的、同法に基づく区域指定の内容及び機能等からすれば、X と Y との間においては、本件売買契約の締結時、本件土地が要措置区域相当の土地及び形質変更時要届出区域相当の土地のいずれにも該当しないこと、すなわち本件土地の土壤に土壤溶出量基準値を超える特定有害物質、土壤含有量基準値を超える特定有害物質のいずれも含まれないことが本件土地の品質・性能として予定されていたことが認められる。

そして、本件土地の土壤に土壤溶出量基準値を超える特定有害物質、土壤含有量基準値を超える特定有害物質のいずれも含まなければ、要措置区域に指定されることはなく、X は、本件土地の土壤改良を法令により義務付けられることはない。

したがって、本件売買契約においては、本件土地の土壤に土壤溶出量基準値を超える特定有害物質、土壤含有量基準値を超える特定有害物質のいずれも含まれないことが本件土地の品質、性能として予定されていたものと認められる。」

「……、本件土地の土壤には、土壤汚染対策法が定める土壤溶出量基準値を超える鉛及び砒素が含まれていたと認められる。

したがって、本件土地に土壤汚染対策法に基づく規制の対象である鉛及び砒素が、同法が定める土壤溶出量基準値を超えて含まれたことは、民法 570 条の瑕疵に当たるといえることができる。」

2 土壤汚染による X の損害額又は費用額について

本判決は、X の請求のうち、掘削除去等に要した工事費用及びその関連費用を除いた土壤汚染調査費用・地中障害物の撤去工事費用等を瑕疵と相当因果関係のある損害と認めた。掘削除去等に要した工事費用については、次のように述べて瑕疵との相当因果関係を否定した。

「本件土地は、要措置区域相当の土地ではなく、形質変更時要届出区域相当の土地であるから、X が土壤汚染対策法 6 条 1 項に基づく汚染の除去等の措置を義務付けられることはない。……。

そうすると、X が要措置区域の指定を回避する

ために本件土地につき土壤溶出量基準に適合しない土壤を掘削除去しなければならない状況にあったとは認められない。Xが採用した掘削除去等の対策工事は、本件土地における土壤汚染の状態に鑑みれば、土壤汚染対策法に準拠するものではなかったといえる。」

「土壤汚染対策法6条に基づく汚染の除去等の措置は、国民の健康を保護するための最低限度のものであるから、Xが同法により土壤の汚染の除去等の措置が義務付けられない場合であっても、本件土地における土壤汚染対策として掘削除去を採用することが社会通念上必要かつ相当であると認められる場合には、損害に含まれると解する余地がある。土壤汚染対策法の改正に先立つ中央環境審議会の答申は、土壤汚染対策についての様々な問題点を指摘した上で、今後の土壤汚染対策の在り方について、汚染の状況や、健康被害が生ずるおそれ（……）の有無に着目して、区域を分類し、必要な対策を明確化するべきであるとの見解を示している（……）。本件土地の周辺に飲用井戸の存在は認められず、本件土地につき地下水の摂取による健康被害が生ずるおそれはなかったから、Xが掘削除去を採用したことは、同法の改正の趣旨に適合するものとはいえない。……」

そうすると、Xが本件土地の土壤汚染対策として掘削除去を採用したことが社会通念上相当であるとは認められない。」

「一般社団法人土壤環境センターが平成22年度から平成24年度までの各年度に実施した実態調査によると、要措置区域及び形質変更時要届出区域で実施された措置のうち約6割から7割が掘削除去及び汚染土壤の場外搬出であったことが認められる（……）。これによれば、本件売買契約が締結された当時、要措置区域又は形質変更時要届出区域に指定された土地の所有者の多くが汚染土壤の掘削除去を採用していたことが認められる。

しかし、土地の所有者が掘削除去を採用した理由は、土壤汚染の態様、健康被害が生ずるおそれの有無等の個別の事情によって異なると考えられるし、掘削除去以外の措置も相当の割合で採用されているから、要措置区域又は形質変更時要届出区域に指定された土地の所有者の多くが汚染土壤の掘削除去を採用したからといって、土地の売買において、買主が土壤汚染の態様や健康被害が生

ずるおそれの有無にかかわらず一律に汚染土壤の掘削除去を採用するとの認識が社会において広く共有されていたとは認められない。」

判例の解説

一 瑕疵の有無に関する判断について

改正前民法570条における瑕疵については、これを目的物が通常有すべき性質を欠くこと（客観的瑕疵）と解する客観説と、目的物について売買契約の当事者が合意した性質を欠くこと（主観的瑕疵）と解する主観説とを対比して論じられていたところ、本判決も引用する最判平22・6・1民集64巻4号953頁（以下「平成22年最判」と記述）が主観説に立つことを明らかにした²⁾。また、平成22年最判は、学説上、典型的基準（その種の売買契約の当事者間において典型的に予定・合意されたと解される目的物の性質を欠く場合に「瑕疵」が存在するという基準）と、個別的基準（当該個別具体的な売買契約の当事者間において特に予定・合意されたと解される目的物の性質を欠く場合に「瑕疵」が存在するという基準）による段階的判断構造をとっていると理解されている³⁾。

本判決は、瑕疵の有無の判断において、本件売買契約に至る交渉経緯、本件特約条項の文言等に鑑みて「土壤改良が必要な場合」を土壤汚染対策法（以下「土対法」と記述）に基づく汚染の除去等の措置を講じることが義務付けられる場合をいうものとする解釈を示し、これに基づいて土対法に定められた土壤溶出量基準値を超える特定有害物質、土壤含有量基準値を超える特定有害物質のいずれも含まれないことが本件土地の品質・性質として予定されていたと認めたとうえで、瑕疵の有無を判断している。このような本判決の示す解釈は、当事者間において特に合意されたと解しうる本件特約条項の解釈を基礎としているものと理解でき、平成22年最判の段階的判断構造に照らせば、個別的基準に基づいた判断を行ったと理解することができる。

しかし、「土壤改良が必要な場合」の解釈を示すにあたって、本判決は、「本件売買契約に至る交渉経緯、本件特約条項の文言等に鑑みて」と述べるにとどまっており、この解釈を根拠づける具体的な事実の摘示はない。そのため、瑕疵の有無をめぐる本判決が示す解釈の根拠は、本件特約

条項にいう「土壤改良が必要な場合」の解釈の根拠を含めて必ずしも明らかでないといわざるを得ない。

二 汚染土壤の掘削除去と損害賠償の範囲について

改正前民法 570 条に基づく瑕疵担保責任の賠償範囲については、一般的に、いわゆる法定責任説に立った場合には信頼利益の賠償（買主が瑕疵を知っていれば被ることがなかったであろう損害の賠償）のみとされ、いわゆる契約責任説に立った場合には民法 416 条の定めるところによるものとされていた⁴⁾。そこで、法定責任説に立てば、認定された瑕疵との関わりで掘削除去にかかる土壤汚染対策工事費用が信頼利益と評価しうる損害であるか否かを、契約責任説に立てば、やはり認定された瑕疵との関わりで、改正前民法 416 条に従って、そのような対策工事費用が通常生ずべき損害、または当事者がその事情を予見し、予見することができた特別の事情より生ずべき損害であるか否かを、それぞれ検討することが求められる。

しかし、本判決は、瑕疵との相当因果関係のある損害であるかを検討するとして、掘削除去にかかった工事費用の相当性判断について、2009（平成 21）年土対法改正の趣旨に適合しないこと、要措置区域または形質変更時要届出区域に指定された土地の所有者の多くが汚染土壤の掘削除去を採用していたとする調査結果があるものの一律に汚染土壤の掘削除去を採用するとの認識が社会において広く共有されていたとは認められないことなどを認定し、土対法によって義務付けられない掘削除去・埋戻しにかかる土壤汚染対策工事費用は、本件土地の瑕疵と相当因果関係のある損害として認めることはできないと判断した。前述一で見た通り、瑕疵の有無をめぐって本判決の示す根拠が必ずしも明らかではない点とも合わせて考えれば、このような本判決は、本件売買契約の当事者の合意した性質に基づく主観的瑕疵の解釈との関わりで賠償範囲を論じることが避けるとともに、瑕疵と損害の相当因果関係における相当性判断を抽象的に捉えたうえでこの相当性に判断の重心を移すことにより、賠償範囲について土対法の制度・趣旨に沿った客観的な解釈に基づく結論を導くことを可能にしたものと理解しうる。

たしかに、2009（平成 21）年土対法改正では高額な費用がかかる掘削除去を回避することが目指されているところであり⁵⁾、これを受けて、契約法において掘削除去費用の賠償まで認めることが適切であるのかが問題となることが指摘されている⁶⁾。しかし、前述の通り、瑕疵担保責任の賠償範囲については法定責任説・契約責任説のいずれの立場に立っても（主観的）瑕疵の解釈が重要な要素となる。私法と公法の協働という私法体系に外在的な要素をも含む根拠に基づいた解釈でなく、あくまでも私法体系に内在的な解釈によるのであれば、土対法の制度・趣旨は、平成 22 年最判の示した段階的判断構造のもとで、本件売買契約当時の掘削除去をめぐる所有者の意識調査結果などと合わせて「土壤改良が必要な場合」の解釈を含めた（主観的）瑕疵の有無についての判断のなかで考慮されるものであり、その限りで賠償範囲に影響を及ぼしうるものと解すべきであろう⁷⁾。

●—注

- 1) 本件は、民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）による民法改正（いわゆる債権法改正）が適用される事案である。以下、事実の概要、判例の解説においては、同改正前の民法を「改正前民法」と記述するが、判決の要旨においては、同改正前の民法を「民法」と表記している本判決の記述のままとする。
- 2) 桑岡和久「判批」窪田充見＝森田宏樹編『民法判例百選Ⅱ〔第 8 版〕』（有斐閣、2018 年）102～103 頁。
- 3) 桑岡・前掲注 2）103 頁、田中洋「判批」神戸 60 卷 3＝4 号（2011 年）176 頁以下等参照。
- 4) 中田裕康『契約法〔初版〕』（有斐閣、2017 年）304 頁、306 頁参照。より詳細な議論の整理として山本敬三『民法講義Ⅳ -1 契約』（有斐閣、2005 年）288 頁以下を参照。
- 5) 大塚直『環境法〔第 4 版〕』（有斐閣、2020 年）365 頁等参照。
- 6) 吉政知広「判批」民商 143 卷 4＝5 号（2011 年）486～487 頁。不法行為法についてであるが大塚直「土壤汚染に関する不法行為及び汚染地の瑕疵について」ジュリ 1407 号（2010 年）80 頁も参照。
- 7) 不法行為法において 2009 年土対法改正の趣旨が影響を与える可能性を指摘する大塚・前掲注 6）80 頁も、直接的に土対法改正の趣旨が解釈に反映されるというのではなく、土対法改正の趣旨が社会通念を変更させることによって通常損害の概念に反映されるという形で間接的な経路を示唆している。

* 本研究は JSPS 科研費 19H00571、21K01246 の助成を受けたものである。