

# 科学的知見の進歩と契約不適合の「発見」

—えっ、それって危ないものだったの—

横浜国立大学  
渡邊 拓

# I 問題の所在

## 【設例 1】

Aは土地甲をBに5億円で売却した。Bが土地甲の引渡しを受け、建物を建築しようと考え、基礎工事を始めたところ、土中から大量のコンクリート片が出てきた。

## 改正民法（平成29年法第44号）562条 1項

引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる



【設例 1】の場合は、562条の文言に照らすと、契約不適合が存在していることになる。

## 【設例 2】

Aは工場跡地である土地甲を自治体Bに5億円で売却した。契約前の土壌調査では、土中に多量のフッ素が残留していることが判明したがその時点の環境基準等を超えるものではなかった。数年後、Bは用地買収の際の換地のために土地甲をCに引き渡すことを計画し、再度土壌調査を実施したが、その時点では、フッ素は人体に有害であるという知見が広まっていたため、環境基準が厳しくなっており、土地甲に残留しているフッ素の量では環境基準を超えることが判明した。このため、Cは換地として土地甲を受け入れることを拒否し、Bは土地甲を換地として使うことはできなくなった。BはAに対して売主の契約不適合責任を追及した。（最判平成22年6月1日の事例を参考にした）

## 判例

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ぬ。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。

## 最判平成22年の法理

目的物に契約不適合があるかどうかを判断する「物差し」は、契約締結時に決まっている

【設例2】のように、契約時と引渡時で大幅に汚染物質の量の変動がないと仮定した場合には、たとえ、引渡時には土壌汚染についての「物差し」が変わっていたとしても、契約不適合を判断する「物差し」は契約時のものを使うため、契約不適合は存在しないということになる。

ただし、最判平成22年の事案は、買主が瑕疵発見時の「物差し」を用いることを主張した事案であることに注意を要する。

### 【設例 3】

【設例 2】 の場合において、汚染物質が契約締結時からさらに蓄積され、引渡時には契約締結時の環境基準を超える量が検出された場合。

改正民法562条 1 項の文言は、「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」というものであり、引渡時に契約不適合が判断されることは文言上明らかである。



契約時に決まった「物差し」を使うのは、引渡時ということになり、そうすると【設例 3】 の場合は、契約不適合は存在しているということになる。

## 【設例 4】

【設例 2】の場合と同様に、汚染物質の量は契約時から引渡時まで変わらなかったとして、契約時には人体に有害な物質であると認識されていたが、引渡時には、科学的知見が進み、実は人体には無害であることが明らかになった場合。

このような場合、契約時には人体に有害な物質が存在しているのであるから、通常は、契約をしないであろうから問題は生じないが、引渡し後に土壌調査をした際に、有害物質が検出され、それは、契約時の基準には抵触していたということが、引渡し後に判明するということはあり得る。

先の最判平成22年の法理によれば、「物差し」自体は契約時のものを使うため、契約不適合は存在するということになる。

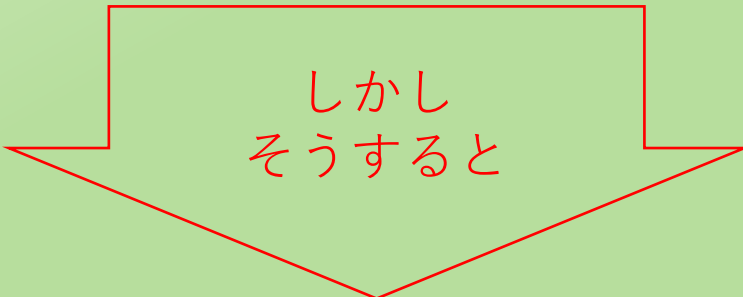
➡ ただし、この物質自体は客観的に人体にとっては無害であるため、562条の追完請求権については、そもそも、人体に無害である以上、追完をする必要はないということになろう。損害賠償や代金減額が主張されたとしても、損害がないあるいは減価は存在しないと判断され、541条の催告解除については、不履行が軽微であるということになり、542条の無催告解除についても、そもそも、追完をする必要性がないため、要件を満たさないということになり、契約不適合に基づく救済は否定されることになろう。

⬅ しかし、このように、契約不適合に基づく救済は否定されるにもかかわらず、契約不適合の存在のみが認定されることに違和感を覚える。

## 【設例 5】

【設例 2】の場合に、フッ素が有害であるという知見は、契約時にも引渡時にも変わりはないが、契約時に普及していた測定機器の感度では、土地甲に基準を超えるフッ素が含まれているということは分からなかったが、その後、測定機器の感度が上がり、引渡時に、測定してみると、基準を超えるフッ素が含まれていることが分かった。

最判平成22年の法理によれば、契約時の「物差し」を使うことになり、そうすると契約時の「物差し」で、引渡し時に、より正確に判断できることになり、この場合は、不適合は存在しているということになる。



しかし  
そうすると



【設例 5】

測定機器の感度が上がって、汚染物質の存在が「認識」される

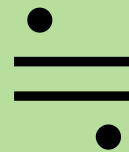


等価



【設例 2】

科学的知見が進んで有害性が「発見」される



【設例 1】

土中を掘ったらコンクリート片が埋設されているのが「発見」される

【設例3】のように、契約締結時から引渡時までの汚染物質の増減のリスクは、567条により、売主が負うのであるから、契約締結時から引渡時までの科学的知見の進歩によるリスクも売主が負うと解してもよいのではないか。

最判平成22年の法理を前提とすると、契約時に「物差し」すらなかった事象について、引渡時に新たに「物差し」を作って契約不適合の判断をすることは許されないというべきであるが、契約時にすでに「物差し」があった場合には、その「物差し」が科学的知見の進歩によって変動するリスクも売主が引き受けるべきであるということができる。



そうすると

【設例2】の場合は、引渡時の科学的知見に基づいて判断するため、契約不適合は存在することになり、逆に【設例4】の場合には、契約不適合はそもそも存在していなかったことになる。

最判平成22年も、買主が瑕疵発見時の「物差し」を用いることを主張したのに対して、契約締結時の物差しを用いることを明らかにしたものであり、契約締結時から変化した「物差し」を引渡時に用いることを否定しているものではない。

## まとめ

- 改正民法においても、契約不適合を判断する「物差し」は契約締結時のものを用いる（判例法理）。
- しかし、契約不適合の存否の判断時期（「物差し」をあてる時）は「引渡時」である。
- よって、契約締結から引渡時までの不適合の度合いの変動のリスクは売主が負担する（562条、567条）。
- そうすると、契約締結時に作成された「物差し」が進歩して「新たに不適合が発見されるリスク」、「不適合ではなくなる利益」も売主に帰するといふべきである。