11章　売買・継続的取引・製造委託　　第Ⅳ部　類型

土壌汚染と契約不適合

執筆　プロスパイア法律事務所　　最終更新日　2026年11月14日

一　どんな事案か：土地を買ったら汚染されていた

平成3年3月、ある会社が土地を買いました。その土地の土壌には、売買の当時からふっ素が含まれていましたが、当時は、土壌に含まれるふっ素は法令に基づく規制の対象になっておらず、取引観念上も、ふっ素が土壌に含まれることで人の健康に被害が生じるおそれがあるとは認識されていませんでした。買主の担当者も、そのような認識は持っていませんでした（注1）。

その後、平成13年に土壌のふっ素について環境基準が告示され、平成15年に施行された土壌汚染対策法の下で、ふっ素とその化合物は特定有害物質に定められました。平成17年ころ、条例に基づく調査で、この土地の土壌に溶出量基準値と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分かりました（注1）。買主は、これが売買の目的物の「瑕疵」に当たるとして、売主に損害賠償を求めました（注1）。

二　裁判所は何を判断したか

原審は、居住その他の土地の通常の利用を目的とする売買では、人の健康を損なう危険のある有害物質がその危険がない限度を超えて含まれていないことは、土地が通常備えるべき品質・性能に当たるとして、売買当時は有害と認識されていなかった物質が後に規制の対象となった場合も瑕疵に当たるとしました（注1）。

最高裁は、これを否定しました。

> 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，……本件売買契約締結当時の取引観念上，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壌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，本件土地の土壌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。（注1）

最高裁は、原判決のうち売主が敗訴した部分を破棄して買主の控訴を棄却し、買主の請求を棄却した第一審判決が維持されました（注1）。

三　なぜそう判断されたのか

1 「契約の内容に適合しない」といえるか

この判決は改正前民法の「瑕疵」についてのものですが、契約不適合は、用語が変わったものの、改正前の「瑕疵」該当性の議論が基本的に妥当するといえます（注2）。現行民法でも、契約不適合の有無は、契約書の記載だけでなく、契約の性質、目的、締結に至る経緯その他の一切の事情に基づき、取引通念を考慮して判断されます（注2）。

判決が基準にしたのは、売買契約の当事者の間で、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」です。そして、その判断は、契約締結当時の取引観念をしんしゃくして行うとしました（注1）。判決は、当事者の間で、土壌にふっ素が含まれていないことや、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、と述べています（注1）。

判決は、契約の時点で当事者が何を予定していたかを問題にしました。だから、契約書に何を書いたかが、後で規制された物質について売主が責任を負うかどうかを左右します。

なお、この事案の土地は人の居住の用に供するものではなかったため、居住用の宅地でも同じように判断されるかは今後の事例を待つことになります（注3）。

2　現状有姿売買・免責特約があった場合

土地の売買では、契約不適合責任を軽減したり免除したりする特約がよく置かれます。民法や商法の契約不適合責任の規定は多くが任意規定であり、不動産売買でも、契約書で内容を修正したり一切免除したりすることが行われています（注4）。

ただし、免除の効力は、当事者が前提にした範囲に限られることがあります。旧建物の基礎部分や付随設備が

地中に残っていることを特約で確認し（解体ガラの一部が残っていることも説明されていました）、瑕疵担保責任の条項を削除して売買した土地から、想定していなかった旧建物の構造物と大量の解体ガラが出てきた事案で、裁判所は、基礎部分や付随設備、解体ガラの一部の搬出費用については責任を負わせない合意を認めつつ、契約の前提とされていない埋設物によって生ずる損害についてまで責任を免除する合意が成立したとはいえない、と判断しました（注5）。この判決と免責特約の限界は、別稿「契約不適合責任を免除・軽減する条項の限界」で扱いました。

3　売主が知っていたか（民法572条）

売主は、担保の責任を負わない旨の特約をしたときでも、知りながら告げなかった事実については責任を免れることができません（注6）。売主が汚染を知っていたなら、免責特約があっても責任を負うことになります。

これに加えて、法令で契約不適合責任が強制される場面があります。売主が宅建業者で買主が宅建業者でない場合は、不適合を通知する期間を引渡しから2年以上とする特約を除き、民法の規定より買主に不利な特約は無効です（注7）。売主が事業者で買主が消費者の場合、契約不適合による損害賠償責任の全部を免除する特約は、原則として無効です（注7）（注8）。ただし、売主が修補などの追完や代金の減額に応じることとしている場合は、損害賠償責任を免除する特約も直ちに無効とはなりません（注8）。

四　この判断から契約書に持ち帰るもの

1　調査をどこまでするか、しない場合に何を書くか

土壌汚染は、契約締結までの調査では予見することが困難な性質のものも多く、一般的な契約不適合責任の規定だけでは、瑕疵に起因する経済的損失のリスクを網羅的に回避することが難しい場合があります（注9）。そこで、次のような手当てが考えられます。

①土壌汚染の条項を別に置く　買主として土壌汚染のリスクが想定される場合は、契約不適合責任とは別に規定を設けることが考えられます（注10）。不動産売買契約書の雛形は、買主の土壌汚染調査で土壌改良が必要な汚染が発見された場合は、売主の責任と負担で土壌改良を行い、売主が相当の期間内に行わないときは買主が行ってその費用を請求でき、汚染によって買主が被った損害の賠償も請求できる、としています（注10）。

②売主に表明保証を求める　M&A契約と同様に、売主に表明保証を求めることで、リスクを部分的に売主に転嫁することが考えられます（注9）。雛形の表明保証事項は、土地が土壌汚染対策法に基づく汚染区域として指定されたことがなく、指定されるおそれもないこと、調査の通知を受けたことがないこと、特定有害物質が存在しないことなどを並べています（注11）。

③「契約不適合」の対象と、物質の範囲を書く　雛形は、契約不適合に「地中障害物・地中埋蔵物・埋蔵文化物等を含むがこれらに限られない」と明記しています（注12）。一の最高裁判決を踏まえると、買主の側では、契約後に規制の対象となった物質も責任の対象に含めるのかどうかを書いておくことが考えられます。売主の側では、反対に、契約締結時の法令上の基準を超える特定有害物質に限ると書いて、責任の範囲を固定することになります。

2　土壌汚染対策法の届出義務との関係

土壌汚染対策法は、一定規模以上の土地の形質の変更をしようとする者に、着手の30日前までに都道府県知事への届出を求め、知事は、汚染のおそれがある土地については所有者等に調査と報告を命ずることができます（注13）。有害物質使用特定施設の使用が廃止された工場・事業場の敷地だった土地では、その施設を設置していた所有者等や、知事から通知を受けた所有者等に、調査と報告の義務があります。ただし、予定されている土地の利用方法から見て健康被害のおそれがない旨の知事の確認を受けたときは、この義務はありません（注14）。

土地を買って建物を建てるときに、この届出や調査が必要になれば、その費用と時間は買主の負担になります。どちらが調査費用と対策費用を負担するか、調査の結果次第で解除できるかを、契約で決めておきます。

3　免責特約の限界

売主が責任を免れたいなら、三の2の埋設物の事案のように、条項を削除するだけでは免責の範囲が明確になりません。契約不適合責任を免除する旨を明確に規定しておくことが望ましいといえます（注15）。免除の対象を具体的に書き、「本件土地上に存在し、又は埋設された旧建物の基礎部分、付随設備、解体ガラ、旧建物の構造物そのもの及び建築廃材を含む一切の性状について契約不適合責任を負わないものとし」といった書き方をする例があります（注15）。それでも、知りながら告げなかった汚染には免責は及ばず（注6）、宅建業者が売主の場合や消費者が買主の場合は、免責特約の効力が制限されます（注7）。

土壌汚染のリスクは、契約不適合の一般条項に任せず、調査、費用、表明保証、免責の範囲を、土地ごとに

書き分けて配分します。

本稿で扱わなかったこと

心理的瑕疵（過去の自殺など）や近隣の問題は、本稿では扱っていません。不動産売買の手順（実測と公簿、ローン条項、手付）は、別稿「不動産売買：実測と公簿、ローン条項」が扱います。表明保証の一般論は、別稿「表明保証とは何か：英文契約からの流入と和文契約での機能」が扱います。

参考文献等

（注1）最判平成22年6月1日民集64巻4号953頁（平成21年（受）第17号）
（注2）阿部・井窪・片山法律事務所編『契約書作成の実務と書式――企業実務家視点の雛形とその解説〔第3版〕』（有斐閣、2025）94～95頁
（注3）前掲注2・95頁
（注4）前掲注2・93頁
（注5）東京地判平成24年9月13日（平成21年（ワ）第19439号、LEX/DB文献番号25496708）
（注6）民法572条
（注7）前掲注2・94頁
（注8）消費者契約法8条1項1号・2項
（注9）前掲注2・84頁
（注10）前掲注2・79頁（雛形第19条）・97頁
（注11）前掲注2・81～82頁（雛形別紙1）
（注12）前掲注2・79頁（雛形第18条1項）
（注13）土壌汚染対策法4条1項・3項
（注14）土壌汚染対策法3条1項
（注15）秦周平ほか編『ケース別　契約書リーガルチェックのポイント――事例でみるトラブル条項例』（新日本法規出版、2020）判例Case9（土地に埋設された旧建物の構造物等が住宅建築目的に支障をきたすものとして「瑕疵」（契約不適合）に該当するとされた事例）

ウェブ版　https://prospire-law.com/contract-knowledge/dojo-osen-keiyaku-futekigo/
引用表記例　プロスパイア法律事務所「土壌汚染と契約不適合」契約法務ライブラリ（最終更新日2026年11月14日）
本稿は、契約法務に関する論点を一般的に整理したものであり、個別の事案についての法的助言ではありません。記載は最終更新日時点の法令・判例・文献に基づきます。ご相談は プロスパイア法律事務所 までお問い合わせください。