

土壌汚染対策マニュアル

第1 土壌汚染の基礎知識

1 土壌汚染とは

土壌汚染とは、特定の有害物質によって、土壌もしくは地下水が汚染されることをいいます。特定の有害物質については土壌汚染を取り締まる各種法律で、具体的に定められています。

例えば土壌汚染対策法第2条第1項では「特定有害物質」について下記のとおり定めています。

記

(土壌汚染対策法第2条第1項)

この法律において「特定有害物質」とは、鉛、ヒ素、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じる恐れがあるものとして政令で定めるものをいう。

上記の政令とは土壌汚染対策法施行令(平成14年11月13日政令第336号)です。同施行令第1条では特定有害物質が下記のとおり挙げられています。

記

- 一 カドミウム及びその化合物
- 二 六価クロム化合物
- 三 ニ・クロロ・四・六・ビス(エチルアミノ) - 一・三・五 - トリアジン
(別名シマジン又はCAT)
- 四 シアン化合物
- 五 N・N - ジエチルチオカルバミン酸S - 四 - クロロベンジル(別名チオベンカルブ又はベンチオカーブ)
- 六 四塩化炭素
- 七 一・二 - ジクロロエタン
- 八 一・一 - ジクロロエチレン(別名塩化ビニリデン)
- 九 シス - 一・二 - ジクロロエチレン
- 十 一・三 - ジクロロプロペン(別名D - D)

- 十一 ジクロロメタン（別名塩化メチレン）
- 十二 水銀及びその化合物
- 十三 セレン及びその化合物
- 十四 テトラクロロエチレン
- 十五 テトラメチルチウラムジスルフィド（別名チウラム又はチラム）
- 十六 ー・ー・ー - トリクロロエタン
- 十七 ー・ー・ニ - トリクロロエタン
- 十八 トリクロロエチレン
- 十九 鉛及びその化合物
- 二十 砒素及びその化合物
- 二十一 ふっ素及びその化合物
- 二十二 ベンゼン
- 二十三 ほう素及びその化合物
- 二十四 ポリ塩化ビフェニル（別名PCB）
- 二十五 有機りん化合物（ジエチルパラニトロフェニルチオホスフェイト（別名パラチオン）、ジメチルパラニトロフェニルチオホスフェイト（別名メチルパラチオン）、ジメチルエチルメルカプトエチルチオホスフェイト（別名メチルジメトン）及びエチルパラニトロフェニルチオノベンゼンホスホネイト（別名EPN）に限る。）

2 土壌汚染の関連法規

土壌汚染を規制する法律のうち主たる法律は、以下のとおりです。

下水道法

(イ) 下水道法は昭和33年4月24日公布された法律です。同法第12条の2第1項は、特定事業場から公共下水道へ政令（下水道法施行令）で定める基準に適合しない下水を排除してはならない旨規定します。

(ロ) 下水道法第12条の2第1項に違反した場合、6月以下の懲役または30万円以下の罰金となります（下水道法第46条の2第1項、尚、法人に対する両罰規定は下水道法第50条）。

過失により同条項に違反した場合は、3月以下の禁錮又は20万円以下の罰金となります（下水道法第46条の2第2項、尚、法人に対する両罰規定は下水道法第50条）。

水質汚濁防止法

(イ) 水質汚濁防止法は昭和45年12月25日公布された法律です。同法第12条第1項は特定事業場から排水基準に適合しない排出水を排出してはならないと定めます。排水基準は水質汚濁防止法第3条に基づき環境省令（昭和46年総理府令第35号）で定められています。

(ロ) 水質汚濁防止法第12条第1項に違反した場合、6月以下の懲役、又は50万円以下の罰金となります（水質汚濁防止法第31条第1項。尚、法人の場合の両罰規定は水質汚濁防止法第34条）。

過失により同条項に違反した場合は、3月以下の禁錮又は30万円以下の罰金となります（水質汚濁防止法第31条第2項。尚、法人の場合の両罰規定は水質汚濁防止法第34条）。

3 環境基本法

環境基本法は、平成5年11月19日に交付された法律です。環境基本法第16条第1項は、「政府、大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染及び騒音に係る環境上の条件について、それぞれ、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を定めるものとする」旨を規定します。同条の政府の定める基準は、以下の環境庁告示にそれぞれ具体的に定められています。

大気汚染...昭和48年5月8日環境庁告示25号

水質汚濁...昭和46年12月28日環境庁告示第59号

土壌汚染...平成3年8月23日環境庁告示第46号

騒音 ...平成10年9月30日環境庁告示第64号

4 土壌汚染対策法

土壌汚染対策法は平成14年5月29日公布された法律です。近年の有害物質による土壌汚染事例の判明件数の著しい増加及び土壌汚染による健康影響の懸念や対策の確立への社会的要請が強まった状況を踏まえ同法は作られました。

同法第1条は、目的として、「この法律は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とする。」と規定しています。

土壌汚染対策法の概要は、以下のとおりです。

(イ) 土壌汚染状況調査

使用が廃止された有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地であった土地の所有者、管理者又は占有者であって、当該有害物質使用特定施設を設置していたものは環境省令で定めるところにより、当該土地の土壌の特定有害物質による汚染の状況について、調査の上、その結果を都道府県知事に報告しなければなりません（対策法第3条第1項）。

都道府県知事が土壌汚染により人の健康に係わる被害が生じる恐れがあるものとして政令で定める基準に該当すると認めた場合、土地の所有者、管理者又は占有者に命じて調査の上、その結果を報告するよう命令できます（対策法第4条第1項）。

(ロ) 指定区域の指定

当該土地の汚染状態が環境省令で定める基準（土壌汚染対策法施行規則第18条、同規則別表第二、同規則別表第三）に適合しない場合、都道府県知事は当該土地の区域を特定有害物質によって汚染されている区域として指定します（対策法第5条第1項）。

(ハ) 措置命令

都道府県知事は土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生じるおそれがあるものとして政令で定める基準に該当する指定区域内の土地があると認めるときは、政令で定めるところにより、土壌汚染が認められた土地の所有者、管理者又は占有者に対し、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じることができます（対策法第7条第1項）。

第2 土壤汚染の実務

1 土壤汚染の問題点

土壤の汚染は、表面化することが少なく、また汚染物質の検出や分析には専門的な検査が必要となります。そのため、土地所有者にとっては、土地を取得した後で、はじめて土壤汚染が発覚するという場合がほとんどであると考えられます。さらには、土壤汚染が表面化した後も、その原因や全容が究明できるケースは珍しいといえます。

土壤汚染の存在により、人体への影響や心理的不安という健康上の被害、土地利用の制限や資産価値の低下といった経済上の被害、周辺住民からの苦情やマスコミの報道といった風評被害等、さまざまな被害が生じる可能性が非常に高くなります。さらに、平成15年2月15日より施行された土壤汚染対策法は、汚染土壤の土地所有者に対し、汚染の調査や必要措置を課すことを定めています。

このように、ひとたび土壤汚染が発覚した場合の土地所有者の負担は計り知れないものといえるでしょう。

以下では、汚染土壤上の土地建物を購入した買主(個人)を例に、そのとりうる法律的手段について考察していきます。

2 買主の採りうる法律的手段について

汚染事実の特定

土壌汚染を理由に売主等に対して法律的な責任を追及していく場合、まずその土地がどの程度汚染されているのかを特定することが前提になります。汚染土壌(水質)の有害物質に関する法律上の規制としては、前記の土壌汚染対策法、環境基本法、水質汚濁防止法、下水道法などが具体的な基準を数値化していますので、汚染土壌に含まれる有害物質がこの数字を超えているかどうか、一つの目安になると考えられます。

売買代金の返還

買主にとって最も強力な手段は、売買契約を無かったことにして、売買代金の返還を求めるということになります。

(イ) 瑕疵担保責任

売買の目的物に、「瑕疵」(欠陥)がある場合、契約の解除をすることができます。すなわち、土壌汚染の存在を「瑕疵」と構成します。ただし、解除をするためには売買の目的を達成できないほど重要な瑕疵であることが必要になります。また買主が瑕疵を知ってから1年以内に解除を行うという期間制限が定められています。

上記解除は買主が瑕疵を知って購入した場合には認められず、また当事者間の特約で瑕疵担保責任を排除できるため、売買契約書の内容をよく確認することが必要です。

(ロ) 錯誤無効

売買に際して「錯誤」(勘違い)がある場合、契約の無効を主張することができます。すなわち、買主が土壌汚染がないと思って土地建物を買ったにもかかわらず、実際は土壌汚染が存在したことを「錯誤」と構成します。この場合も、錯誤が売買契約の成否を左右する重要なものであることが必要になります。

無効が認められた後の代金返還請求には10年間の期間制限があるほか、買主が容易に土壌汚染を知ることができたのに不注意で気づかなかったとき(「重過失」といいます)には、無効主張が認められません。

(ハ) 詐欺取消

売主が「詐欺」を行った場合、契約の取消ができます。すなわち、売主が土壌汚染の存在を知りながら、これを隠して売買を行った点を「詐欺」と構成します。

売主が情報を隠していた点を問題にしますから、売主に土壤汚染についての情報提供義務があることが前提になります。売主の立場（売買の専門家かどうか）や売主の土壤汚染に対する認識（土壤汚染を明確に知っていたかどうか）などが情報提供義務の判断の基礎になると考えられます。

なお、詐欺取消には、取消原因を知った日から5年間という期間制限が定められています。

(二) 消費者契約法第4条第2項に基づく取消

事業者（不動産販売業者）が消費者（買主）を勧誘するに際し、当該消費者に対して一定の重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ、かつ、当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実（当該告知により当該事実が存在しないと消費者が、通常考えるべきものに限る。）を故意に告げなかったことにより、当該消費者が当該事実は存在しないとの誤認をし、この誤認に基づき契約の申し込みまたは承諾の意思表示を行った場合は、これを取り消すことができます（消費者契約法第4条第2項）。

例えば、「生活環境抜群の物件」と不動産業者が述べた場合、消費者は通常土壤汚染が存在する等とは考えません。仮に土壤汚染が存在する場合、不動産業者はその旨消費者に告知すべきです。にもかかわらず故意に土壤汚染の事実を告げず、その結果消費者において土壤汚染が無いと誤認し、契約の申し込みを行なった場合は、当該消費者は当該意思表示を取り消し、契約を取り消すことができます。

この取消は、追認をすることができる時（消費者が誤認したことに気が付いた時または困惑を脱した時）から6ヶ月で時効にかかります。また、契約をしたときから5年経過すると行使できなくなります。（消費者契約法第7条第1項）

損害賠償

損害賠償の項目としては資産価値の減少分、汚染土壤の撤去費用等が考えられます。

(1) 瑕疵担保責任

前記 で、瑕疵の程度が契約を解除するに至らない場合には買主が損害賠償を請求することができます。

期間制限の点や特約で瑕疵担保責任を排除できる点は解除と同様です。

(II) 不法行為責任、債務不履行責任（売主に対して）

売主が土壌汚染を知りながら故意にこれを告げなかった場合など、売主の情報提供義務違反に不法性が認められるときは、買主が損害賠償を請求することができます。

不法行為責任は3年、債務不履行責任は10年の期間制限が定められています。

(II) 不法行為責任（汚染者に対して）

土壌汚染の原因が明らかになり、汚染者が特定できる場合には、直接汚染者に対して損害賠償を請求することができます。

この不法行為責任は、買主が損害及び汚染者を知ったときから3年間または汚染行為の時から20年の期間制限が定められています。

3 手続について

調停

裁判所の後見の下での買主と売主等との協議によって、売買代金の返還や損害賠償、汚染土壌の撤去方法等について解決方法を探る法的手続です。調停は当事者間の合意によって成立しますから、売主が土壌汚染の存在そのものを争っている場合など、解決の合意の見込みがないときは、有効な手続とはいえません。

訴訟

売主等に対して、「売買代金を返せ、損害賠償を払え」という訴えを起こす法的手続です。原則として裁判官が判決によって終局的な結論を下します。裁判官は、証拠に基づいた判断を下しますから、土壌汚染の程度や、売主の主観、損害の額等について、訴える側で十分に証拠を揃えることが肝要になります。

第3 関連判例

1 東京地方裁判所平成4年10月28日判決

(事案の概要)

X社は、昭和62年5月11日、Y社から土地、建物を7億1417万8000円で買い受け、同年6月10日に引渡を受けました。その後、X社はA社に転売し、A社はさらにB社に転売しました。

ところが、売買の対象となった土地の地中には、大量のプラスチック等の産業廃棄物が埋められていました。また、地表から1メートル程度の地中には、以前の建物の基礎や土間コンクリートが埋設されていました。

そのため、B社はX社に対して、これら埋設物の撤去工事費用895万円の支払を求めました。

そこで、X社は、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、895万円の支払をY社に求めました。

Y社は、土地に埋設物が存在していても、建物の存続に支障を生じさせるものではないから、土地の「瑕疵」にあたらぬ 売買契約当時、X社は地中に埋設物があることを知っていた、あるいは、知らないとしてもそのことに過失があった X Y間の売買契約には、商法526条第1項(買主は瑕疵の存在を知ったときは、直ちに売主に通知しなければ、解除、損害賠償請求ができず、6か月内に瑕疵を発見できない場合は、もはや瑕疵担保責任の追及はできないとの規定)の適用があるので、X社はもはやY社の責任追及はできない、と主張しました。

(裁判所の判断)

Yの主張 について

宅地の売買において、地中に土以外の異物が存在する場合、直ちに土地の瑕疵を構成するものではないが、建物を建築するについて支障となる質・量の異物が地中に存在するために、その土地の外見から通常予測され得る地盤の整備・改良の程度を超える特別の異物除去工事等を必要とする場合には、宅地として有すべき性状を備えないものとして、土地の瑕疵にあたりと判示しました。

Yの主張 について

本件売買契約当時、旧建物の基礎及び土間コンクリートは、通常容易に発見できない瑕疵であると認定した上で、瑕疵が通常発見できないものであったとしても、買主がそれを知り、または知ることができた場合は、隠れた瑕疵とはいえないと判

示しました（買主であるX社は、瑕疵の存在を知らず、そのことに過失もなかったと認定されています。）

Yの主張 について

商法526条第1項の規定は、売主が瑕疵を知っていた場合には適用されません（同条第2項）。

裁判所は、売主であるY社は、旧建物の基礎及び土間コンクリートについては認識があったが、産業廃棄物の存在については認識があったとは言えないとして、X社がB社から支払を請求された金額のうち、旧建物の基礎及び土間コンクリートの撤去に要した費用についてのみ、X社の請求を認容しました。

2 東京地方裁判所平成14年9月27日判決

(事案の概要)

X社は、平成12年9月7日、Y社からマンションを建設するために土地及びその地上建物を3億3250万円で購入しました。

上記売買契約に際し、XYは、本件土地に廃棄物、地中障害物又は土壤汚染等の隠れた瑕疵がある場合に、本件土地の引渡日以後6か月を経過したときは、担保責任の追及ができない旨合意していました。

Xは、平成12年10月6日、本件土地、建物の引渡しを受けました。

ところが、Xがマンション建設に着手した後の平成13年3月27日、地中から地中梁等の地中障害物が発見され、その後、オイル汚染(但し、平成3年環境庁告示第46号所定の環境基準値を全項目において下回っている。)が発見されました。

Xは、地中から発見された障害物を撤去、処理する費用や、マンション建設の遅れを取り戻すための突貫工事費用等の負担を余儀なくされたとして、Yに対し、瑕疵担保責任特約に基づく損害賠償及び遅延損害金を請求しました。

(裁判所の判断)

瑕疵にあたるかについて

本件土地における土壤汚染は、マンション建設の基礎工事途中で発見される程度に浅い位置において、多量のオイル類を含有し、しかも容易に悪臭を発生し得るような状態にあったことから、本件土地に基礎を置き、多数の住民を迎え入れることになるマンションを建設することを妨げる程度に至っており、特別に費用をかけてでも処理する必要があるとして、土地の「瑕疵」にあたると判示しました。

環境基準値を下回っていても「瑕疵」といえるかについて

Yは、本件土地の地中に存在したオイル類は、環境基本法に基づく環境基準値を全項目において下回っているため、本件土地に瑕疵はないと主張しました。

しかし、裁判所は「本件土地上にマンション建物を建築、販売するにあたって、その地中の比較的浅い部分に多量のオイル類が存在していることは、買い手に建物ひいては、本件土地の安全性、快適性に対する疑念を生じさせ、販売意欲及び価格のマイナス要因となることは明らかであるから、Yが汚染土壌を処理したことは、本件土地の欠陥を補正するために当然必要な措置である。」として、Xがマンション建設用地として本件土地を取得した目的からして、環境基準値を下回っていても瑕疵にあたると判示しました。

特約による瑕疵担保責任追及の期間制限について

裁判所は、特約の有効性を認めた上で、Xは土壤汚染については制限期間内（6か月）に通知していないともいえるが、X側は、特約による制限期間内に本件土地から地中障害物が発見されたこと、その範囲は現段階では解明できていないが、建物建築の基礎工事に必要な範囲全体に及ぶ可能性を通知していることから、制限期間内に土壤汚染についての通知を行ったと認定しました。

Xが請求できる損害の範囲について

Xは、障害物の撤去及び土壤廃棄費用、工事停止費用、突貫工事費用、一般管理費の合計7050万円を損害賠償として請求していましたが、裁判所はこのうち、障害物の撤去及び土壤廃棄費用以外の費用は、いずれもXがマンション建設に必要な費用であって、本件土地に瑕疵がないと信じたことによって生じた損害ではないとして、Xの請求のうち、障害物の撤去及び土壤廃棄費用の損害賠償請求についてのみ認めました。