

不動産取引における土壤汚染をめぐる紛争

研究理事・調査研究部長 周藤 利一

はじめに

- 1 土壤汚染の特徴
- 2 土壤汚染対策法とその改正
- 3 民法上の責任
- 4 宅建業法上の責任
- 5 土壤汚染に関する判例
- 6 公害等調整委員会の責任裁定
- 7 判例・裁定のポイント

おわりに

はじめに

不動産取引をめぐる紛争にはさまざまな類型があるが、瑕疵にまつわる紛争がその代表的なものであること、そして、瑕疵にも物質的瑕疵、法律的瑕疵・権利の瑕疵、心理的瑕疵（ステイグマ）、環境的瑕疵などがあり、範囲が広いことは読者諸氏もご承知のとおりである。これら瑕疵の中でとりわけ厄介なのが、地中の埋設物や土壤汚染など土地の中に潜む瑕疵である。

特に、土壤汚染は、古くから存在しているものの制度的対応が講じられるようになったのは近年になってからのことであり、まさに古くて新しい問題であると言える。即ち、神通川流域のイタイイタイ病を契機に1970（昭和45）年に農用地の土壤汚染防止等に関する法律が制定され、1972（昭和47）年の公害対策基本法の改正時に典型公害に加えられて以

降、環境基準が定められた1991（平成3）年頃から、行政上その除去、防止が求められるようになり、地方公共団体は条例や要綱で基準の達成、調査、浄化などの対策を求めた。国においては、1999（平成11）年の所沢市のダイオキシンによる野菜汚染騒動を契機に、同年、ダイオキシン類対策特別措置法を制定した。その後、企業の工場跡地等の再開発等に伴い、重金属、揮発性有機化合物等による土壤汚染が顕在化し、汚染事例の判明件数の増加が著しいことから、これらの有害物質による土壤汚染に対応するため、土壤汚染対策法を2002（平成14）年5月22日に制定し、翌年2月15日に施行した¹。しかしながら、土壤汚染問題はむしろ広がっているような印象を受けるほど、社会的に強く意識されるようになってきているのが近年の状況であり²、汚染土壤の適切かつ適正な処理を図るため、後述する内容を盛り込んだ土壤汚染対策法の一部を改正する法律が本年4月17日に成立し、4月24日法律第23号として公布されたところである³。

そこで、本稿では、不動産取引における土壤汚染問題を取り上げて、分析することとする。なお、産業廃棄物による紛争事例は数も多く、廃棄物による土壤汚染の危険度も高いが、汚染が実質的に問題とされていない事例では、産業廃棄物の存在は古井戸などのような一般の地中埋設物問題と同

様に考えてよく、判例でもそのように取り扱われるケースが多いので、本稿では汚染土壤自体が問題となった事例に絞って考察する。

1 土壤汚染の特徴

紛争の予防及び解決という観点から土壤汚染の大きな特徴を挙げると、次の3点である。

① 事前感知の困難性

売主が正直に告知したり、買主が厳格なデューディリジェンスを通じて調査したりしない限り、土壤汚染は事前に感知されず、取引が終了した後に発見されることも多く、それゆえ問題の解決を複雑にする。

② 原因・因果関係特定の困難性

売主が自ら直接汚染したような場合でない限り、汚染の原因や因果関係を特定することが困難な事例が見られる。特に、複数の者が関与している場合には、各自の寄与割合、責任の度合いの判定は技術的にも難しい。

③ 対策の困難性・高コスト性

土壤汚染対策をビジネスとする企業もあり、さまざまな技術が開発されてはいるものの、問題となった土地の利用目的に合致した対策を費用負担者の負担能力の範囲内で講じることが必ずしも容易ではない。場合によっては、土地の売買価格より汚染物質の除去費用が上回ることもあり、経済合理性のある対策を見出せないというリスクもある。

2 土壤汚染対策法とその改正

土壤汚染対策法は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質であって、それが土壤に含まれることに起因して人の健康被害を生

ずるおそれがあるものを対象物質（特定有害物質）としている（法2条、令1条）。具体的には、次のとおり。第1種特定有害物質（揮発性有機化合物：四塩化炭素、1、2-ジクロロエタン、1、1-ジクロロエチレン、シス-1、2-ジクロロエチレン、1、3-ジクロロプロペン、ジクロロメタン、テトラクロロエチレン、1、1、1-トリクロロエタン、1、1、2-トリクロロエタン、トリクロロエチレン、ベンゼン）、第2種特定有害物質（重金属等：カドミウム及びその化合物、六価クロム化合物、シアン化合物、水銀及びその化合物、セレン及びその化合物、鉛及びその化合物、砒素及びその化合物、ふっ素及びその化合物、ほう素及びその化合物）、第3種特定有害物質（農薬等：シマジン、チオベンカルブ、チウラム、ポリ塩化ビフェニル、有機りん化合物）。

土壤汚染の状況を把握するため、汚染の可能性のある土地について、一定の契機をとらえて調査を行うこととしている（法4条）。まず、使用が廃止された有害物質使用特定施設（有害物質の製造、使用又は処理をする水質汚濁防止法の特定施設）に係る工場又は事業場の敷地の所有者等は、土壤汚染の状況について、環境大臣が指定する者（指定調査機関）に調査させて、その結果を都道府県知事に報告しなければならない。また、知事は、土壤汚染により人の健康被害が生ずるおそれがある土地があると認めるときは、土壤汚染の状況について、土地所有者等に対し、指定調査機関に調査させて、その結果を報告すべきことを命ずることができる⁴。

知事は、土壤の汚染状態が基準に適合しない土地の区域を指定区域として指定・公示するとともに、指定区域の台帳を調製し、閲覧に供する（法5条、6条）。知事は、指定区域内の土地の土壤汚染により人の健康被害が

生ずるおそれがあると認めるときは、土地所有者等に対し、汚染の除去等の措置（立入制限・覆土・舗装（直接摂取の場合）、汚染土壌の封じ込め、浄化等）を講ずべきことを命ずることができる（汚染の除去等の措置命令：法7条）。汚染原因者が明らかな場合であって、汚染原因者に措置を講じさせることにつき土地所有者等に異議がないときは、上記によらず、知事は、汚染原因者に対し、汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ずることができる。この命令を受けて土地所有者等が汚染の除去等の措置を講じたときは、汚染原因者に対し、これに要した費用を請求することができる（法8条）。

また、指定区域内において土地の形質変更をしようとする者は、知事に届け出なければならず、知事は、その施行方法が基準に適合しないと認めるときは、施行方法に関する計画の変更を命ずることができる（法9条）。

第171回通常国会で成立した「土壤汚染対策法の一部を改正する法律」平成21年4月24日法律第23号による改正内容は次のとおりである。

(1) 土壤の汚染の状況の把握のための制度の拡充

① 面積が一定規模以上の土地の形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事に届け出ることとし、都道府県知事は、当該土地が土壤汚染のおそれのある土地であると認めるときは、当該土地の所有者等に対し、土壤汚染状況調査を命ずる（改正法4条）。

② 土地の所有者等は、法の規定によらない調査により土壤汚染を発見した場合には、都道府県知事に対し、(2)の指定をするよう申請することができる（改正法14条）。

(2) 規制対象区域の分類等による講ずべき措置の内容の明確化

都道府県知事は、土壤の特定有害物質によ

る汚染状態が基準に適合しない土地について、当該汚染による健康被害が生ずるおそれの有無に応じて、要措置区域（改正法6条）又は形質変更時要届出区域（改正法11条）に指定するとともに、前者については、当該土地の所有者等に対し、健康被害の防止のための措置を講ずべきことを指示する（改正法7条）。

(3) 汚染土壌の適正処理の確保

① 汚染土壌を要措置区域等外へ搬出しようとする者に対し、都道府県知事への事前届出（改正法16条）、汚染土壌の運搬に係る基準の遵守（改正法17条）、汚染土壌処理業の許可を受けた者への汚染土壌の処理の委託（改正法18条）等を義務付ける。

② 汚染土壌処理業について、許可制度を新設する（改正法22条）。

(4) その他

指定調査機関の指定の5年の更新制度等を新設する（改正法32条）。

3 民法上の責任

(1) 説明義務・情報提供義務

「契約自由の原則」は、契約当事者双方の情報収集、認識、判断、決定、行動等の対等性を基礎とするものであるから、近時の学説では、契約の対等性が実質的に認められない契約や取引においては、契約の自由を実質的に保障すべき観点から、当事者に対し、契約締結過程ないし契約内容等に関し、積極的に説明義務、情報提供義務等を課すべきであるとする見解が有力であり⁵、判例にもこの理論を採用したのが見られる⁶。

土壤汚染のように認知が容易でない事象については、こうした義務が特に強く売主に対して要請されていると言えよう。まさに「売

主説明せよ」である。

(2) 契約解除と損害賠償

土地を利用するために買ったが、土壤が汚染されているという隠れた瑕疵の存在によって、土地利用の目的を達成することができないときは、買主は、売買契約を解除することができる（民法570条、566条1項）。この場合、契約の目的を達成することができるかどうかは、当該瑕疵の内容だけでなく、契約の目的物、買主の取引動機等を総合的に考慮して判断するというのが判例の態度であるが、住宅を建築するために買った土地が実は人の健康被害をもたらす物質⁷で汚染されていたというケースなどは、まさに隠れた瑕疵に該当し、解除事由に該当する代表例である。

買主はまた、解除せずに、あるいは解除とともに損害賠償請求することができるが（民法570条、566条1項）、損害の範囲については、瑕疵担保責任の性質に関する考え方に関わってくる。法定責任説によれば、瑕疵担保責任とは、当事者間の衡平を図るために、法が特に定めた無過失責任であるから、買主が瑕疵のない土地であると信じたことによって被った損害（信頼利益）に限定されることになる⁸。即ち、汚染土壤の調査や除去に要した費用は損害として認められるが、その間土地を当初の予定どおり利用できなかったことによる損害は認められない。これに対し、契約責任説によれば、瑕疵担保責任は債務不履行責任の売買における特則であるから⁹、本来の履行がなされたなら買主が置かれたであろう地位を実現する責任であり、履行利益の賠償も含むことになる。

しかしながら、信頼利益と履行利益の区別は必ずしも明確なものではなく、1③で述べたように、汚染土壤の除去費用が売買価格を上回ることもあり得るので、信頼利益と履行利益とを単純に金額の大小で比較することも

できない。我妻説のように、売主が悪意の汚染の場合には、賠償責任を拡張することも可能であるから、現実には信頼利益と履行利益を区別する意義がそれほど大きなものではなくてきていると解されている¹⁰。

(3) 瑕疵担保責任の免責

以上述べた民法570条の売主の瑕疵担保責任は任意規定であるから、当事者間の合意により全部又は一部排除する免責特約を結ぶことができる。例外は、① 宅地建物取引業者が自ら売主の場合、2年未満の免責特約をしてはならない（宅地建物取引業法40条）、② 新築住宅の売買や請負では、構造耐力上主要な部分の隠れた瑕疵については10年間責任を負う（住宅の品質確保の促進等に関する法律95条。ただし、住宅の地盤の瑕疵は法適用対象外なので、本稿ではさしあたり関係がない）。

免責特約が付されている場合には、その内容や範囲について慎重に検討する必要があるとされる¹¹。判例でも、瑕疵担保責任を免除する特約を限定解釈した事例がある¹²。

また、免責特約があっても、売主が瑕疵の存在を知らながらこれを買主に告げなかった場合には、売主は、担保責任を免れることはできない（民法572条）。そして、この規定の趣旨は信義則に基づくものであるから、売主が瑕疵の存在を知らなかったことについて悪意と同視すべき重大な過失があった場合にも類推適用され、免責特約の効力を主張することができないとするのが判例の考え方である。例えば、住宅分譲用の土地の売買において地中のコンクリート等の埋設物の存在を知らなかったことについて悪意と同視すべき重大な過失があったとした事例などがある¹³。

(4) 期間の問題

民法570条が準用する566条3項は、契約の解除及び瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求

は、買主が事実を知った時から1年以内になければならないと規定しており、これは除斥期間とされている。

これとは別に、債権の10年の消滅時効を規定する民法167条1項の適用もあるとするのが判例である¹⁴。そして、この消滅時効の起算点は、通常は土地の引渡しを受けた時であるが、買主が権利行使をすることができない特段の事情がある場合には、権利行使できるようになった時点から進行するとされる¹⁵。

さらに、商人間の土地売買の場合には、買主による目的物の検査及び通知に関する商法526条が適用され、直ちに発見することのできない瑕疵がある場合においても、買主が6ヶ月以内に売主に対して通知を発しなれば、その瑕疵を理由として契約の解除又は代金減額若しくは損害賠償の請求をすることができない(商法526条2項)。ただし、売主がその瑕疵につき悪意であった場合には、この規定は適用されない(同条3項)。

4 宅建業法上の責任

土壤汚染に関する宅地建物取引業者の責任については、宅地建物取引業法の次の規定が問題となる。

- ・信義誠実義務に由来する業務上の一般的注意義務(31条)
- ・媒介契約において宅地の価額又は評価額について意見を述べるときの根拠明示義務(34条の2第2項)
- ・売主又は代理・媒介業者としての重要事項についての説明責任(35条。いわゆる「重説事項」)¹⁶
- ・故意に事実を告げなかったり、不実のことを告げることの禁止(47条)

・業務に関し取引の関係者に損害を与えたときや取引の公正を害する行為をしたときの指示及び業務の停止(65条)

以上のうち重説事項は、同法35条及び施行令第3条に列挙されており、その中に土壤汚染対策法9条1～3項(指定区域に関する事項)が掲げられている。

しかしながら、宅建業者としての説明責任の範囲はこれにとどまるものではなく、依頼者以外の者を含む取引関係者が不測の被害を被らないように充分配慮して業務を処理すべき業務上の注意義務があり、その中で最も重要かつ基本的なものとして、調査義務、説明義務があるとされる¹⁷。そして、これを見誤り、不正確なあるいは不十分な調査、説明にとどまると、宅建業者は調査、説明義務違反として損害賠償等民事上の責任を負うことになる。

したがって、土壤汚染により取引関係者に不測の被害が生じた場合には、宅建業者として正確かつ十分な調査、説明を尽くしたと立証できない限り、契約の相手方に対しては債務不履行、その他の取引関係者に対しては不法行為として損害賠償責任を負うことになり、業務に関し取引の関係者に損害を与えたとして、宅地建物取引業法65条に基づく指示等の処分を受けることとなる。

なお、宅建業者は土壤汚染の専門家ではないので、すべての取引において常に土壤汚染に関する詳細な確認調査を行うべき義務を負っているわけではないが、当該土地及び周辺地域の視認、公表資料の収集、関係者及び行政庁への問い合わせなど簡易・容易な手段による情報収集は最低限行うべきであり、これら調査の結果得られた情報については当事者に告知し、さらに土壤汚染によって取引の目的が実現できない可能性を示唆する情報を認識している場合には、当事者に対し、積極的

にその旨を告知し、更なる調査を尽くすよう促す業務上の一般的注意義務を負うというべきである¹⁸。そして、ここでいう当事者には、売主業者にとっての買主や媒介契約・代理契約を結んだ顧客に限らず、顧客の相手方やその媒介業者も含まれることに留意すべきである。

国土交通省「土地取引における土壤汚染問題への対応のあり方に関する報告書」(平成15年6月)¹⁹は、履歴調査、土壤汚染確認調査、詳細調査といった段階的な調査方法を示すとともに、宅建業者の留意事項を記載している。また、社団法人不動産協会は「マンション事業における土壤汚染対策に関する留意事項」(平成14年11月改訂)²⁰を発出し、売買契約の前に詳細な情報の提供を売主に対して求めることなどを示しており、これらを参考にして各宅建業者において調査方法等に関する社内ルールを定めているところが多い。なお、現在の実務においては、売主に対してどの程度の情報提供を求めるのか、調査費用の負担をどのように定めるかについては、個々の契約の状況によっているのが実態のようである。

マンションの販売において土壤汚染の事実を告知しなかったことを理由として宅地建物取引業法に基づく処分を受けた事例としては、売主業者2社及び代理業者に対する指示処分(平成18年6月13日国土交通省関東地方整備局記者発表)、売主業者に対する業務停止7日(同年6月16日同省近畿地方整備局告示第120号)、売主業者に対する業務停止2週間(同年6月23日東京都告示第1037号)がある。

5 土壤汚染に関する判例

(1) 環境基準を下回る土壤汚染の瑕疵担保責任を認めた事例

マンション分譲業者が鉄鋼会社からマンション分譲用地を3億3,250万円で購入したところ、地中からコンクリート基礎やオイルタンクの残骸、オイル類に汚染された土壤が発見された。また、契約書には「本件土地に廃棄物、地中埋設物又は土壤汚染等の隠れた瑕疵がある場合に、本件土地の引渡し日以後6ヶ月を経過したときは、買主は売主に対して担保責任を追及できない」とする特約が付されていた。

売主は、①埋設物の瑕疵は認めるが、土壤汚染は環境基準値を全項目について下回っている、②6ヶ月以内に土壤汚染の通知をしていないと主張した。

裁判所は、①本件土地における汚染土壤は、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うるような状態にあったのであるから、マンション用地として、取引通念上通常有すべき品質、性能を欠くというべきであり、その存在は本件土地の瑕疵にあたる、②買主が最初にコンクリート塊を発見して、売主に通知し、その全容解明にはなお時間がかかる旨を伝達した時点で、その後発見される可能性がある汚染土壤を含む地中障害物全体について通知があったものと解するのが相当であるとし、障害物の撤去及び汚染土壤の廃棄費用4,594万円余の損害賠償を認めた(東京地判平14・9・27、確定、裁判所ウェブサイト、本誌56号43頁、当機構「最新・不動産取引の判例」73頁)²¹。

(2) 土壤汚染が後日判明した場合、売主に土地の来歴や従前の使用方法について説明すべき信義則上の付随義務とその義務違反による

損害賠償責任が認められた事例

建設会社が建設機械販売業者から工場敷地と建物を40億3,900万円で買い受けたが、その後、その一部に買い受けの申し込みがあったことから、土壤汚染調査を行ったところ、鉛、ふっ素による土壤汚染が生じていることが判明したため、錯誤無効、瑕疵担保、債務不履行を理由として、売買代金の返還、損害賠償を請求した。

売主は、①買主は建築用資材置場として使用する目的で購入したのであるから、土壤汚染があったとしても、土地が通常有すべき性状を欠くものと評価することができず、買主に要素の錯誤があったとはいえない、②土壤汚染は調査すれば容易に判明することができた事実であるから、隠れたる瑕疵とはいえない、③買主は売主からこの土地が長年建設機械等の解体作業用地として使用されてきたことの説明を受け、その上、現地を視察してその使用状況についても現認しているのであるから、売主には説明義務違反等の債務不履行はないと主張した。

判決は、①土壤汚染の事実について買主は錯誤に陥っていたといえるが、それは表示されない動機の錯誤にとどまり、要素の錯誤とはいえない、②本件土地の土壤汚染は、直ちに発見することが困難な瑕疵であるが、土壤汚染についての瑕疵担保責任についても商法526条の適用があるから、特段の事情のない限り、引渡し後6ヶ月の経過によって、買主は同責任に基づく主張をすることができないとしたが、③本件土地取引当時、私人間の取引の場面においても土壤汚染が発見された場合には、それを除去すべきとの認識が形成されつつあったといえるところ、売主は、本件土地は機械解体作業等の用地として使用されてきたことを認識していたのであるから、買主に対し、同土地の埋立から利用形態につい

て説明、報告すべき信義則上の付随義務を負っていたというべきであるのに、買主に交付した重要事項説明書に、同土地の来歴や使用状況についての詳細を記載しなかったのであるから、信義則上の説明義務の不履行があると判断して、調査及び土地浄化費用1億7,603万円余につき6割の過失相殺をした上で7,545万円余の支払を命じた(東京地判平18・9・5、控訴後和解、判例タイムズ1248号230頁、判例時報1973号84頁)²²。

(3) 工場を賃借した事業者による土壤汚染が認められ、賃貸人が負担した土壤調査費用及び土壤汚染対策工事費用相当額の損害賠償が命じられた事例

各種溶射機器、溶接材料及び関連・周辺機器の製造を業とするYは、Xが所有する建物の1区画を賃借した。他の区画は資材会社、接着剤団体、電気会社、エンジニアリング会社などが賃借していたが、Yは、その後順次借り増しを行い、建物全体を賃借するに至り、機械装置の設計、修理、評価試験片などの作成、溶接技術講習を行っていた。Yは、鉛含有の溶射用合金粉末を合計120kg、トリクロロエチレン1,200リットルを使用した。

Yは、平成10年2月、Xに対し、本件建物を明け渡した。しかし、工場廃止届を速やかに提出せず、平成17年3月になって板橋区に提出した。それにはYが本件工場で有害指定物質のうち鉛、ホウ素、フッ素及びトリクロロエチレンを使用しており、汚染の可能性があると記載がなされていた。

Xは、板橋区から土壤汚染状況概況調査及び土壤汚染状況詳細調査を求められて各調査を行い、合計273万円の調査費用を支出した。本件土壤調査の結果、トリクロロエチレンの分解生成物であるシス-1,2ジクロロエチレンが東京都の汚染土壤処理基準を超える数値で発見された。また、鉛が深度0.5mと深度

1.0mにおいて都の基準を超過する数値で発見された。

Xは、平成17年、本件建物を解体し、本件土地のうち土壤汚染が確認された部分について土壤汚染対策工事及び土壤搬出工事を行い、1,890万円を支出した。そこで、Xは、これらの費用の支払いを求めて提訴した。

裁判所は次のように述べて、Xの主張を認容し、土壤調査費用及び土壤汚染対策工事費用相当額2,163万円の損害賠償を命じた。

Yは、土壤汚染の原因がYによる建物の利用であるとの証明はなく、むしろ、そうはいえない蓋然性の方が高いとして、種々の主張をする。確かに、Yの主張を個々取り上げて検討すれば、Yが土壤汚染の原因者であるとの認定に疑義を挟む余地がないわけではないが、被告が建物において汚染物質と同じトリクロロエチレン及び鉛を使用していたこと、Y以外の賃借人がトリクロロエチレンを使用せず、鉛も日常的に使っていなかったこと、建物のコンクリートにひび割れが生じていた可能性が認められること、Yの作業所汚染物質が検出された場所に近接性が認められること、Yによる汚染以外の汚染原因を認めるに足りる証拠がないこと、類似の事例で土壤汚染を生じさせた事例があること等の事実を総合的に判断すれば、本件土壤汚染がYの作業の際に使用したトリクロロエチレン及び鉛がコンクリートを浸透して地下に到達したために生じた事実を優に認定することができるのであり、これを覆すに足りる証拠は認められない。

そして、賃借人は、建物の賃貸借においては、敷地である土地についても、これを原状に復した上で返還する義務を負っているものであり、Yは、本件土地について汚染物質を取り除き、原状に復した上でXに返還しなければならない。土壤汚染を除去しないまま本件建

物及び本件土地を返還したYは、債務不履行に基づく損害賠償責任を負う（東京地判平19・10・25、控訴、判例タイムズ1274号185頁）。

(4) 居住用建物の敷地として土地を購入した場合に、当該土地の近隣に一般廃棄物処理施設が操業し、大気を媒介にして汚染物質が到来していたとしても土地の瑕疵には当たらないとされた事例

Xは、居住用建物の敷地として、焼却場及び最終処分場の近隣に所在する土地をYから購入したが、Yに対し、本件処理施設の操業により、本件土地及び周辺環境が汚染され、居住用土地としての価値を失ったので、本件土地に隠れた瑕疵があったとして、担保責任に基づく損害賠償として、土地購入額及び建物の建築費用とこれらの譲渡価額の差額等の合計2,571万円余の支払を請求した。

裁判所は次のように述べて、Xの請求を棄却した。

本件焼却場から基準値を超える大気汚染物質の排出を認められないとし、Xの自宅からダイオキシン類が測定されているものの、その測定値から、健康被害をもたらすほどの汚染があったとは認められない。

その他、本件最終処分場から受忍限度を超えるような有害物質が飛来していたと認めるに足りる証拠もない。

居住用建物の敷地の売買の場合の土地が通常有すべき品質、性能とは、建物の敷地として、その存立を維持することにあると解される。

特定施設から有害物質が排出され、それが大気を媒介にして到達するような場合には、風の有無、その強弱、風向、降雨の有無、降雨量等といった気象条件の変動によって、日々の到達の程度が変動するものであり、さらに、汚染の原因が近隣の一般廃棄物処理施

設によるものであるときは、焼却される一般廃棄物の量及び質、焼却時間、当該処理施設の設定や運営の改善の進展具合などによっても変動するものである。

そうしてみると、近隣の一般廃棄物処理施設から排出されたダイオキシン類が飛来すること自体が土地の通常有すべき品質、性能を有していない場合に該当するということは困難であり、土地の瑕疵であると認めることはできない（横浜地裁小田原支部判平20・3・25、控訴、判例時報2022号77頁）。

(5) 企業間の土地の売買契約につき有害物質による土壤汚染が判明した場合において、売主の有害物質の除去費用等の瑕疵担保責任が認められた事例

A社は本件土地を長年所有し、工場敷地として使用していたが、Y社が吸収合併し、事業所の統廃合のため、本件土地を隣地所有者であるX社に売却することとした。Xは、土壤汚染の有無を確認するため、Yに本件土地で使用した薬品につき問い合わせを行い、平成11年11月、専門業者に依頼し、土壤汚染調査を実施したが、環境基準を上回る濃度の汚染は発見されなかった。Xは、平成12年3月、専門業者に依頼し、ボーリングによる土壤汚染調査を実施したが、トリクロロエチレン等は発見されなかった。

Xは、同年7月、Yとの間で、瑕疵担保責任の追及期間を引渡し時から5年間とする特約で本件土地と建物につき売買代金10億8,854万円余で売買契約を締結し、本件土地、建物の引渡しを受けた。

Xは、平成16年4月、地下水の水質測定を行ったところ、砒素が地下水環境基準を超えて検出され、さらにボーリングによる土壤汚染調査を実施したところ、PCB含有汚泥、地中埋設物を発見する等した。XはYに対し、瑕疵担保責任に基づき有害物質の除去費用等

の損害賠償を求め、また、説明義務違反を主張し、債務不履行に基づき損害賠償を請求した。

裁判所は次のように述べて、瑕疵担保責任に基づく請求のうち調査費用、対策費用としてXが支出した5億6,970万円余及び弁護士費用2,000万円の支払をYに命じた。

汚染された土壤が、ダイオキシン類対策特別措置法や土壤汚染対策法に定められた環境基準値を超過したものである場合には、当該汚染の拡散の防止その他の措置をとる必要があるから、環境基準を超過した汚染土壤が本件土地の瑕疵に該当することは明らかである。

Yは、本件売買契約締結前に行われた二度の土壤調査においては六価クロム、フッ素及びホウ素を含む汚染土壤が発見されなかったから、これらの汚染土壤は本件売買契約締結時には存在しなかった旨主張する。しかし、一度目の調査は調査資料の採取深度が15cm、調査地点が19地点であり、二度目の調査は調査資料の採取深度が3mであったものの、調査地点が8地点に限定されていたことが認められ、本件売買契約締結以前には汚染土壤が存在していなかったとはいえない。

また、説明義務違反の債務不履行責任に基づき、上記瑕疵担保責任に基づく損害賠償と同様の損害賠償請求に加えて、①建物の建設計画の遅延、②本件埋設物及び汚染土壤の公表及び住民説明会等に関する費用の支出、③Xの社会的信用の失墜による損害として2,000万円の損害賠償の請求に対しては、裁判所は、①については、建物の建設が不当に遅延した事実を認めるに足りる証拠はなく、また、遅延によってXが被った損害の具体的内容も明らかでない、②については、費用の具体的金額及びその内訳等が明らかでない、③については、本件埋設物及び汚染土壤の発生原因が

Xでないことは一般に周知されているのであるから、Xの社会的信用が失墜した事実は認められないとして、説明義務違反の有無を検討するまでもなく、認めることができないとした（東京地判平20・7・8、確定、判例時報2025号54頁、判例タイムズ1292号192頁）²³。

(6) 売買契約の目的物である土地の土壤中にふっ素が含まれていたところ、売買契約当時は、取引観念上もその有害性が認識されていなかったが、その後、その有害性が認識されるに至った場合に瑕疵が認められなかった事例

東京都が建設中の日暮里・舎人ライナーに必要な用地の所有者Bに対して代替地を提供することとなり、その事務を受託した土地開発公社Xは、平成3年3月15日、ふっ素機能商品の製作・販売を業とするY社から本件土地を代金総額23億3,572万円余で買い受けた。

Xが平成3年2月20日に実施した土壌調査の結果では、本件売買契約締結時には、本件土地の表層土に東京都の定める公用地取得に係る重金属等による汚染土壌の処理基準値を超える量の鉛、砒素及びカドミウムが含有されている部分があることが判明した。

東京都は、平成13年4月1日から施行された都民の健康と安全を確保する環境に関する条例で有害物質を定義した上、鉛、砒素、カドミウム、ふっ素、PCB等26種類の物質を当該有害物質として掲げ、該当土地の改変時における改変者の義務について規定した。

そこでXが平成17年10月に追加調査した結果、平成3年調査で判明した物質以外にふっ素、PCBが含有されていることが判明した。

Xは平成18年7月5日、以上の事実を知ったBが本件土地を代替地として受領することを拒否したため、汚染された土壌の掘削除去及び封じ込めを行った後、本件土地を公園用地として利用することとした。Xは、本件土

地に隠れた瑕疵があったために損害を被ったと主張して、Yに対し、4億6,000万円余の賠償を求めたところ、裁判所は次のように述べて棄却した。

Xは土壌汚染の事実を瑕疵と主張するのではなく、都条例による規制を瑕疵と主張するが、民法570条が適用されるためには、売買契約締結時において、法令等により、目的物の利用が制限されていることが必要である。都条例は売買契約締結時から10年以上経過して施行されたものであり、Xの主張は売買契約締結時に存在しない瑕疵を「瑕疵」と主張するものであり、主張自体失当である（東京地判平成19・7・25金融・商事判例1305号50頁）。

(7) 売買契約の目的物である土地の土壤中にふっ素が含まれていたところ、売買契約当時は、取引観念上もその有害性が認識されていなかったが、その後、その有害性が認識されるに至った場合に瑕疵が認められた事例（(6)の控訴審判決）

Xは、「契約締結後に施行された都条例の規制に従い、汚染拡散防止措置を行わなければならなくなったこと」から「土壤中に有毒物質であるふっ素が含まれていたことが民法570条にいう瑕疵に当たる」と主張変更して控訴したところ、控訴裁判所は次のように述べて、原判決を変更した上でXの請求の一部を認容した²⁴。

居住その他の土地の通常の利用をすることを目的として締結される売買契約の目的物である土地の土壌に人の生命、身体、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、上記売買契約の目的に照らし、売買契約の目的物である土地が通常備えるべき品質、性能に当たるといふべきである。したがって、上記売買契約の目的物である土地の土

壤に実際には有害物質が含まれていたが、売買契約当時は取引上相当な注意を払っても発見することができず、その後売買契約の目的物である土地の土壤に売買契約当時から当該有害物質が人の生命、身体、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たことが判明した場合（以下「①の場合」という）には、隠れた瑕疵に当たると解するのが相当である。そして、目的物である土地の土壤に含まれていた物質が当時の取引概念上は有害であると認識されていなかったが、売買契約後に有害であると社会的に認識された場合において、売買契約の目的物である土地の土壤に当該物質が人の生命、身体、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たことが判明したとき（以下「②の場合」という）にも、売買契約の目的物である土地の土壤に人の生命、身体、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という、上記売買契約の目的物である土地が通常備えるべき品質、性能を欠くというべきであり、この点において①の場合と差はない。また、②の場合には、買主にとっては、売買契約締結当時取引上相当な注意を払っても売買契約の目的物である土地に含まれていた物質が有害であると認識することはできなかつたというべきであつて、この点においても①の場合と差はない。さらに、売買契約締結当時、売買契約の目的物である土地に含まれている物質の有害性が社会的に認識されていたかどうかは、当事者が売買契約を締結するに当たって前提となる事実をどのように認識していたか、また、認識可能であったかに包含される問題であつて、事実の範疇に包含される問題である。そして、このことは、上記売買契約の目的物で

ある土地に含まれていた物質が当時の取引概念上は有害であると認識されていなかったが売買契約後に有害であると社会的に認識されたために、当該物質を土壤を汚染するものとしてこれを規制する法令が制定されるに至った場合において、売買契約の目的物である土地の土壤に当該物質が人の生命、身体、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たことが判明したとき（以下「③の場合」という）にも当てはまるものであり、売買契約締結当時土壤を汚染するものとして当該物質を規制し、汚染の除去等の措置を定める法令の規定が存在しなかつたことを理由に、売買契約締結当時は目的物である土地の土壤中に当該物質が含まれていたとしても、上記売買契約は適法であつたとして、③の場合に、民法570条にいう隠れた瑕疵が存在することを否定することはできないものというべきである。民法570条に基づく売主の瑕疵担保責任は、売買契約の当事者間の公平と取引の信用を保護するために特に法定されたものであり、買主が売主に過失その他の帰責事由があることを理由として発生するものではなく、売買契約の当事者双方が予期しなかつたような売買の目的物の性能、品質に欠ける点があるという事態が生じたときに、その負担を売主に負わせることとする制度であることにかんがみると、民法570条の適用上、①、②、③の場合とで区別することは相当ではないというべきである（東京高判平成20・9・25、上告、金融・商事判例1305号36頁）。

6 公害等調整委員会の責任裁定

(1) 公害等調整委員会の概要

公害等調整委員会（公調委）は、公害紛争

について、あっせん、調停、仲裁及び裁定を行い、その迅速かつ適正な解決を図ること、また、鉱業、採石業又は砂利採取業と一般公益又は農業、林業その他の産業との調整を図ること等を目的として、1972（昭和47）年7月、土地調整委員会と中央公害審査委員会を統合して設置された、国家行政組織法3条2項に基づく独立行政委員会（準司法機関）である。

公調委の業務のうち裁定は、公調委が公害に係る民事紛争について、証拠調べ等、所定の手続を経て法律的判断を下す一種の行政審判であり、3人又は5人の裁定委員からなる裁定委員会を設けて行うもので、損害賠償責任の有無及び賠償すべき損害額を判断する責任裁定（公害紛争処理法42条の12以下）と、加害行為と被害の発生との因果関係の存否のみを判断する原因裁定（同法42条の27以下）がある。

裁定の審理手続は、民事訴訟に準じて当事者双方が立会権及び意見陳述権を有する公開の期日（審問）を開くことが認められ（同法42条の14、42条の15）、対審的な構造を採用しているが、行政委員会による迅速かつ専門的な紛争処理のメリットを活かすため、裁定委員会自ら又は事務局職員に命じて、職権により事実の調査を行うこと（同法42条の18）や専門事項を調査するための専門委員の制度（公害等調整委員会設置法18条）も採用されている。

責任裁定があった場合、裁定書の正本が当事者に送達された日から30日以内に当該責任裁定に係る損害賠償に関する訴えが提起されないとき又はその訴えが取り下げられたときは、その損害賠償に関し、当事者間に責任裁定と同一の内容の合意が成立したものとみなされる（公害紛争処理法42条の20）。

(2) 川崎市における土壤汚染財産被害責任裁

定申請事件裁定—電鉄会社が購入した土地の土壤汚染につき市によってなされた焼却灰及び耐久消費財の搬入等が原因であるとして求めた責任裁定において、市の先行行為に基づく作為義務（結果回避義務）違反が認められるとしてその申請の一部が認容された事例（事案の概要）

電鉄会社であるX（申請人）が土地所有者Bから購入した土地（以下「本件土地」）に土壤汚染が見つかり、その汚染はY（被申請人。川崎市）が本件土地に搬入した焼却灰及び耐久消費財が原因であるなどと主張して、Yに対し、国家賠償法1条1項に基づき、土壤汚染対策工事費等の損害52億1,639万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求めた責任裁定の事案である²⁵。

当初、Bを被申請人とする損害賠償請求に係る申請も継続していたが、後日、申請人によって取り下げられた。

（争点及び当事者の主張）

Xは、本件土壤汚染は、Yが昭和40年代前半に、本件土地に焼却灰及び耐久消費財を搬入し、Yが委託していた埋立業者にこれらを埋め立てさせたことが原因であると主張し、Yのこのような昭和40年代前半の先行行為に基づき、遅くとも、YがXから汚染土壤等処理対策実施計画書を受領した平成16年8月25日時点において、本件土壤を除去すべき作為義務・結果回避義務が発生しており、これに違反したことは明らかであると主張した。

Yは、埋立業者に埋立を委託したのは、本件土地と市道を挟んで西側に位置する第三者所有の土地及び市道の範囲であるとし、焼却灰等の搬入の事実を争った。また、仮にYが搬入していたとしても、その搬入の最終行為である昭和45年9月11日が民法724条後段の「不法行為の時」であるから、その時点から現在まで20年以上が経過しており、Yの損害

賠償責任は消滅していると主張した。

(裁定の概要)

① Yの行為と本件土壤汚染について

Yは、昭和43年10月頃から45年9月頃にかけて、Yの管理する清掃作業場から本件土地の西側に焼却灰を搬入し、Yが委託した埋立業者がこれを順次本件土地に埋め立てた結果、焼却灰に含まれる鉛による本件土壤汚染が引き起こされた。

Yは、昭和44年4月頃から45年8月頃にかけて、Yの管理する清掃事務所管内から収集された耐久消費財を本件土地の西側に搬入し、Yが委託した埋立業者がこれを順次本件土地に埋め立てた結果、重金属類及び揮発性有機化合物による本件土壤汚染が引き起こされた。

② Yの予見可能性・作為義務・結果回避義務違反（過失）について

Yは、平成16年8月25日、汚染土壤等処理対策実施計画書を受理したことから、遅くともこの時点においてXの土壤汚染対策工事費の支出（損害）の発生について予見可能性があったものと認められる。

損害を引き起こすべき危険状態を招いた先行行為者は、重大な結果を生じさせる蓋然性が高い場合には、条理上、その危険を除去すべき作為義務が課せられる。平成16年当時、既に土壤汚染対策法が施行されており、Yは、土壤汚染対策法上、土壤汚染を放置することが著しく公益に反すると認められるときなどの一定の要件を満たす場合には、当該汚染の除去等の措置を取り得ること（同法7条3項、4条2項）などを考慮すると、Yは、自己の先行行為（汚物の搬入、埋立業者を通じての埋立行為）に基づき、条理上、遅くとも平成16年8月25日の時点では、本件土壤汚染を除去すべき義務（作為義務）が生じている。

この時点では、Xに土壤汚染対策工事に係

る費用支出等の多額の財産的損害を与える蓋然性は極めて高く、その反面、Yにおいて、自ら土壤汚染対策工事をすることが困難であったことを認めるに足りる証拠はないから、Yには、Xに対し、本件土壤汚染を除去すべき毛か回避義務があったというべきである。そして、Yは、この作為義務・結果回避義務に違反していたことは明らかである。

③ 損害・因果関係について

X主張の損害のうち、本件土壤汚染が認められない部分を含めた造成工事費、周辺道路の補修費については、相当因果関係を認めることは困難であり、損害との因果関係は認められない。

また、後にグラウンドの造成工事を行った業者が投棄したガラス類に起因するほう素及び自然由来のふっ素に係る土壤汚染等を考慮した、埋土部・地山部対策工事につき、その工事費用の1割の減額をするのが相当である。

④ 不作為型不法行為についての民法724条後段の20年（除斥期間）の起算点である「不法行為の時」について

不作為による継続的不法行為が終了した時（作為義務の履行が完了した時、あるいは、作為義務の性質上、作為義務の履行ができなくなった時）を指すものと解するのが相当であるとして、本件では、前記起算点は、土壤汚染対策工事の終了した平成18年3月であり、その時点から現在まで20年が経過していないから、Yの除斥期間経過の抗弁は認められない。

以上の判断により、本裁定は、Xの申請を48億843万円余及びその遅延損害金の支払を求める限度で一部認容した（公調委平20・5・7裁定、判例時報2004号23頁）²⁶。

(本裁定の意義)

第一に、不作為型不法行為の類型について、

法益侵害、損害に至る因果関係を詳細に認定した上で、Yの先行行為に基づく作為義務（結果回避義務）を肯定した点である。Yの先行行為²⁷が昭和40年代前半という昔の行為であることから、直接証拠は存在せず、航空写真、新聞、市議会会議録、付近住民の目撃供述、当時のごみ収集の実態などの多数の間接事実から事実上の推定の手法によって認定がなされており、同種の事案にとって参考となるものである。

第二に、転々譲渡される性質を有する不動産の土壤汚染についての不作為型不法行為の起算点について判断を下した点である。不作為型不法行為についての民法724条後段の20年（除斥期間）の起算点である「不法行為の時」とは、不作為による継続的不法行為が終了した時であると明確に判断している。なお、本裁定が直接述べているわけではないが、土壤汚染対策法8条2項が汚染の除去等の措置を講じた時から20年を経過したときに費用負担請求権が消滅する旨規定しているのと平仄が合う判断であると言える。

7 判例・裁定のポイント

以上の判例や裁定から読み取れるポイントは、次のとおりである²⁸。

① 汚染の判断基準

環境基本法16条1項による「土壤汚染に係る環境基準について」（平成3年8月23日環境省告示46号）に定められた環境基準は、「維持されることが望ましい基準」であって達成基準である。

また、土壤汚染対策法においては、指定区域の指定に関する汚染状態の基準として同法施行規則別表第二、第三が定められており、特定有害物質により地下水汚染（同法施行規

則17条）が発生している場合には、土地所有者、原因者等に対し、水質測定等の調査や除去等の措置が命じられることになるが（同法4条、7条）、その対象に該当するかどうかの基準として同法施行規則別表第一、第四が定められている。

これらの基準はひとつの重要なものさしではあるが、あくまでも行政基準であって、私法上の責任を画する基準と常に一致するとは限らない。行政上の規制基準値を超える場合には瑕疵にあたるとする判例がある一方で（(2)判例、(5)判例）、これらの基準をクリアしていても、即ち、公法上は違法、不適合ではなくても、契約の目的物、買主の取引動機等を総合的に考慮して瑕疵と判断されることがある（(1)判例）。

特に、住宅を建築することを目的とした土地取引においては、人間の健康や生活に支障をもたらす物質が存在する場合には、瑕疵を広く認定する傾向があるように思われる。

② 平面的範囲

汚染が建物の建築に支障のある瑕疵であるか否かの判断に当たり、建築済みの建物のみならず将来建築される可能性のある建物をも考慮し、対象土地の全ての平面的範囲内に存在する汚染物質が土地の瑕疵に該当すると解するものがある（(5)判例）。

取引の対象となった筆地の全体について瑕疵を判断するというのが判例の態度であろう。

③ 有害性の認識

取引当時に有害性が認識されていなかった物質が後に有害性が認識されるに至った場合にも瑕疵に該当するかという問題について、認めないとした判断（(6)判例）とこれを認めた判断（(7)判例）とがある²⁹。この事案は上告受理されており、既に締結された契約も射程距離とする後者の判断が土地取引市場に及

ばす影響は極めて重大であると考えられるので、最高裁の判断が俟たれる。

④ 原因者の特定

汚染された土地の利用者が複数存在し、原因者を特定することが困難な場合がある。このような場合、土壤汚染の原因が100%特定できない中で、他の賃借人を含む全ての賃借人の有害物質の使用状況や土地、建物の使用経歴、汚染物質の検出状況など個別の事実認定を詳細に行った上で総合的に判断して因果関係を認定した判例がある ((3)判例)。

公害裁判で用いられている認定手法を判例は土壤汚染についても適用していると言える。

⑤ 説明責任

商法526条に関するものであるが、土地取引当時、私人間の取引の場面においても土壤汚染が発見された場合には、それを除去すべきとの認識が形成されつつあったといえるところ、売主は、本件土地は機械解体作業等の用地として使用されてきたことを認識していたのであるから、買主に対し、同土地の埋立から利用形態について説明、報告すべき信義則上の付随義務を負っていたといえるべきであるのに、買主に交付した重要事項説明書に、同土地の来歴や使用状況についての詳細を記載しなかったのであるから、信義則上の説明義務の不履行があると判断した事例がある ((2)判例)。土壤汚染に関する説明責任は拡張されつつあるといえるであろう。

⑥ 建物賃借人の原状回復責任

建物の賃貸借において、建物賃借人は、敷地である土地についても、これを原状に復した上で返還する義務を負っており、土壤汚染を除去しないまま返還すれば、債務不履行に基づく損害賠償責任を負う ((3)判例)。

⑦ 損害賠償の範囲

まず第一に、汚染土壤の調査費用、撤去費

用、浄化費用（撤去作業のための機械の搬入・搬出費用、使用料、土壤の搬出費用、処分費用等を含む）は認められる ((1)判例、(2)判例、(3)判例、(5)判例)。

第二に、土壤汚染の撤去・浄化のために、建築物の建設工事が中断されたことによる工事管理費の増大分、建築工事のために借り入れた機械・設備の損料等の増大分については、地中埋設物について認容した判例があるが³⁰、土壤汚染については否定した判例がある ((1)判例)。

第三に、汚染土壤の撤去・浄化のために建築物の建設工事が遅延したことに伴い、その期間を取り戻すための突貫工事費用、建築物の売却代金の取得が遅延した期間の代金運用益損失分（分譲住宅の場合）、借入金の返済が遅延した期間の利息負担分は認められていない ((1)判例、(5)判例)³¹。

第四に、土壤汚染の事実の流布により当該土地の価格が下落したことによる財産的損害や、社会的信用の失墜による損害についても認められていない ((5)判例)。

⑧ 時効・除斥期間

特約で担保責任期間を定めていても、買主が最初にコンクリート塊を発見して、売主に通知し、その全容解明にはなお時間がかかる旨を伝達した時点で、その後発見される可能性がある汚染土壤を含む地中障害物全体について通知があったものと解するのが相当であるとした事案がある ((1)判例)。

また、最近の裁判例は真実の権利者保護の観点から消滅時効の起算点を遅らせる傾向があるが³²、(7)判例では、瑕疵担保責任による損害賠償請求権の消滅時効は買主が目的物の引渡しを受けたときから進行するとする法理³³に対し、「合理的に行動する買主を想定してその者が取引上必要とされる注意を払ったとしても、取引観念上瑕疵が存在するものとは

評価されなかったために、(買主)が売買の目的物の引渡しを受けた時から損害賠償請求権を行使することができない特段の事情が存在する場合にまで及ぶものではない」として、買主が損害賠償請求権を行使することができる時は、土壌中のふっ素が有害であると社会的に認識されるに至った時であるとした。

そして、公調委の裁定事案では、不作為型不法行為についての民法724条後段の20年(除斥期間)の起算点である「不法行為の時」とは、不作為による継続的不法行為が終了した時であると明確に判断している。

このように、民法167条1項の適用において特段の事情を認定したり、商法526条3項の解釈において悪意と同視すべき過失を認定することにより、時効・除斥期間の経過問題に対する救済範囲が拡大されることがある。

おわりに

土壌汚染対策法の施行以後は、民間の土地取引においても、売主に土壌汚染の調査義務を課したり、土壌汚染が発見された場合の対策費用の負担、瑕疵担保責任の内容の明確化などを売買契約に盛り込む事例が増えている。このように契約書によるルール of 明確化が不動産取引市場において広く定着することが、土壌汚染をめぐる紛争の未然防止と円滑な処理にとって何よりも有用である。

しかしながら、このような特約が存しない契約において土壌汚染問題が生じることは、今後とも避けられないであろう。また、特約の効力自体が否認されるケースもあり得る。そのような場合、本稿で紹介した法理や判例の考え方に従い、個別に処理せざるを得ないが、上述したように論点はなお残されており、引き続き注視していく必要がある。

また、紙幅の関係上検討できなかったが、次のような問題も存在する。まず、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」のように地方公共団体の条例による独自の土壌汚染対策との関係が問題となる³⁴。いわゆる条例による横出し、上乘せ基準の効力、宅建業者の説明責任の範囲など理論的、実務的に明確にすべき課題が残されている。

次に、新会計基準に伴う土壌汚染の取扱い、すなわち、土壌汚染を含む環境債務を資産除去債務としてあらかじめ認識することを求める会計処理への対応が必要となる。

また、不動産鑑定評価の減価要因として浄化費用やスティグマをどの程度考慮するか、例えば収益還元価格を上回る浄化費用の取扱いなど実務において流動的な要素がある。ちなみに、「土壌汚染に関する競売評価の運用指針」では、評価人の調査は汚染の可能性の調査にとどまり、汚染の有無や程度は調査しないとする一方で、スティグマを考慮した減価は行うこととされている。

さらに、担保評価における金融機関の態度が土壌汚染対策法の改正や新会計基準の施行によってどのように変化するのか。

こうした理論上、実務上の諸問題が制度間、分野間のバランスの観点も踏まえ、どのように解決、処理されていくのか、今後とも論点は尽きないといえよう。

(了)

1 同法の解説書としては、土壌環境法令研究会「逐条解説土壌汚染対策法」新日本法規出版、同「Q&A解説土壌汚染対策法」東京法令出版、環境省「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置の技術的手法の解説」土壌環境センター、小澤英明「土壌汚染対策法」白揚社、平田厚「Q & A土壌汚染対策法解説」三省堂ほか参照。

2 例えば、東京都が進めている築地市場の移転事

- 業において、移転予定地の土壌汚染が問題となり、2009年3月末時点では対策費用の負担をめぐる所有者の東京ガスとの間で協議を行う前提で都議会で議論が行われているところである（日本経済新聞2009年3月19日付33面）。
- 3 改正法の施行日は、本稿執筆時点の5月22日においては未定であるが、同法附則1条では平成22年4月1日までの間に施行することとされている。
 - 4 周辺住民が同法の処分や手続に対し、どのように関与できるかについては、深津功二「土壌汚染とその対応（上）」NBL910号40頁以下。
 - 5 塩見佳男「説明義務・情報提供義務と自己決定」判例タイムズ1178号9頁、大中有信「判批」金融・商事判例1216号75頁。
 - 6 分譲住宅の譲渡人について重要事項についての説明義務とその義務違反の責任を是認した最一判平成16・11・18民集58巻8号2225頁、判例時報1883号62頁。
 - 7 土壌汚染対策法に規定する特定有害物質が基準を超えて存在するようなケースが典型である。
 - 8 我妻栄「債権各論中巻一」岩波書店、271頁。内田貴「民法II〔第2版〕債権各論」東京大学出版会、124頁。ただし、我妻272頁は、売主に過失がある場合には履行利益の賠償責任を負うべきとする。
 - 9 内田前掲書は「債務不履行に関する規定が、売買に関しては、瑕疵担保の規定を経由して適用される」と説明する（内田前掲書127頁）。
 - 10 福永政彦「信頼利益と履行利益」判例タイムズ468号44頁。
 - 11 岡本正治・宇仁美咲「[詳解] 不動産仲介契約」大成出版社、407頁。
 - 12 静岡地裁富士支判平15・8・19、判例タイムズ1187号247頁。
 - 13 東京地判平15・5・16、判例時報1849号59頁。
 - 14 最三判平成13・11・27民集55巻6号1311頁、金融・商事判例1134号3頁、判例時報1769号53頁、判例タイムズ1079号195頁。
 - 15 最大判昭和45・7・15民集24巻7号771頁、判例時報597号55頁、判例タイムズ251号166頁。最一判平成15・12・11民集57巻11号2196頁、判例時報1846号106頁、判例タイムズ1143号253頁。
 - 16 宅建業法35条の責任は消費者保護から導かれるものではなく、不動産取引において買主等の契約締結の意思決定に当たって大きな影響を及ぼすべき事項を調査、確認させ、これを事前に説明すべき義務を課すことによって契約内容を理解した上で契約締結行為に入るようにし、これにより取引の公正を確保するという法の目的を達成しようとしたものである。前掲書9、278頁。
 - 17 明石三郎ほか「改訂版注解宅地建物取引業法」大成出版社、167頁。
 - 18 白アリ被害についてこの注意義務を説く判例として大阪地判平20・5・20判タ1291号279頁、本誌「最近の判例から」(9)。
 - 19 報告書の内容は国土交通省HP、
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/03_030630_.html
 - 20 留意事項の内容は社団法人不動産協会HP、
http://www.fdk.or.jp/k_envir onment/index.html
 - 21 本件の評釈として松田佳久・ひろば57巻2号61頁。
 - 22 本件の評釈として、太田秀夫・NBL874号22頁、公害等調整委員会事務局・ちょうせい56号31頁、松尾弘・リマークス37号6頁（2008年下）、梅村悠・ジュリ1378号190頁。
 - 23 本件の評釈として福士明・法セ増刊（速報判例解説）4号271頁。
 - 24 もう一つの重要な争点として瑕疵に関する主張の変更があるが、手続法上の論点なので、ここでは省略する。
 - 25 公調委の事件処理の経過については、公調委「ちょうせい」第53号、平成20年5月、12頁以下の特集記事を参照。
 - 26 本裁定に対する論説として深津功二「土壌汚染とその対応（下）」NBL902号79頁以下。
 - 27 先行行為の理論については、ルール上の置石により生じた電車の脱線転覆事故について置石をした者との共同の認識ないし共謀のない者が事故回避措置をとらなかったことにつき過失責任を問う余地があるとした最一小判昭和62・1・22（判例時報1236号66頁）の事案がある。
 - 28 松尾弘「土地取引における土壌汚染リスクの『分配』と民法解釈—瑕疵担保責任の再検討を中心に—」横浜国際経済法学12巻3号91頁、同「民間土地取引及び公共用地取得における土壌汚染リスクの分配」横浜国際経済法学14巻3号71頁ほか参照。
 - 29 本判決の判断基準に対しては、契約締結以後の事情の変化によって、売買契約締結当時に遡って瑕疵を認定し得るのか、すなわち、①の場合であ

っても、契約締結後、有害性の認識が高度になったため、調査の手段、方法も確立して、これに伴い、その存在が容易に判明するに至った場合をどう理解するのか、②の場合であっても、契約締結当時には有用性が認識されていた場合に、有用性から有害性への認識の転換が当時に遡って、瑕疵が認定されるのか、③の場合であっても、契約締結後、有害性が認識されるに伴い法令の規制が開始されたところ、当初は規制が緩やかであったのに、その後法令の改正で規制が厳しくなったために、当初の規制ではその負担を容認し得たところ、その後の規制では、その負担を甘受し得なくなった場合に、どの段階で瑕疵と認めるのかといった問題点が指摘されている。金融・商事判例1305号36頁のComment参照。このほか、深津前掲23論文75頁、小澤英明「土壤汚染に関する東京高裁判決について」ビジネス法務9巻3号74頁。

- 30 コンクリート塊に関する東京地判平10・10・5判タ1044号133頁ほか。
- 31 東京地判平9・5・29、判タ961号201頁はコンクリート基礎が残置された事案で、責任の範囲は、代金額から瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額、すなわち瑕疵があることによる目的物の減価分であると解すべきであるとし、マンション建設工事が予定より遅延したことによる損害として、売買残代金の支払いを受けるのが遅れたことによる運用損と借入金利息の追加支払分を認めなかった。
- 32 四宮和夫＝能見善久「民法総則（第7版）」弘文堂346頁。
- 33 前掲注14判例。
- 34 同条例は、例えば3,000㎡以上の土地の改変について改変者による土地利用の履歴等調査を義務付けている。