

# 土壤汚染不動産取引に関する判決の検討

阿 部 満

## 1. 報告の目的

平成15年に土壤汚染対策法が施行され、また土壤汚染対策を義務づける自治体の条例・要綱等が整備され、かねてから指摘されてきた不動産取引における土壤汚染対策費用リスクは、現実のものとなっている<sup>1</sup>。かつて土壤汚染といえば豊島産業廃棄物事件や青森岩手県境産業廃棄物事件のような大規模な廃棄物不法投棄による事件が注目を集めたが、現在の土壤汚染問題は、市街地の一般的な不動産で売買、再開発などを契機に過去の工場操業や廃棄物処理による土壤汚染が発見されるパターンが多い。土壤汚染は、不動産取引一般での考慮事項として定着しているといっ  
てよい。ここ数年、土壤汚染対策費用の負担をめぐる訴訟についての判決が目立ってきている。本報告は、最近の判例集掲載の土壤汚染取引をめぐる判決を分析し、紛争のパターンごとの問題点を整理することで、現在の土壤汚染法制を前提とした民事法規範の運用のあり方を探ることを目的としている。

## 2. 報告の概要

①土壤汚染法制と不動産取引における土壤汚染調査・対策の現状、②土壤汚染紛争のパターンと用いられている（あるいは用いられ得る）民事法規範の整理、③最近の判決（4件）の紹介、④問題点の検討、の順で報告を行った。文末に当日のレジюмеを添付した。内容の詳細については、後日発表の予定である。なお、報告した判決のうち1件について、本報告と当日の議論をベースにした判例研究を公表済みである<sup>2</sup>。

---

<sup>1</sup> わが国ではイタイタイ病を契機に農用地における汚染土壤の客土事業費用等を原因者に負担させる法制度（公害防止事業費事業者負担法）が1970年に整備されたが、農用地以外の土壤汚染を直接規制する、あるいは土壤汚染対策を義務づける法律は土壤汚染対策法の制定まで存在していなかった。1970年代後半から諸外国では市街地における土壤汚染が社会問題として取り上げられるようになり、1980年のアメリカの通称スーパーファンド法のような土壤汚染対策を原因者、土地所有者等に義務づける立法が1990年代にかけて各国で制定された。わが国でも工場跡地、廃棄物処分場跡地などの土壤汚染リスクが高い土地だけでなく、一般市街地での土壤汚染の可能性と将来の法規制リスクが不動産及び金融業界で意識されるようになり、いくつかの自治体で土壤汚染対策を目的とする条例・要綱が制定された。1980年代から90年代半ばまでのアメリカの不動産取引における土壤汚染リスクの法的问题点を論じたものとして、阿部満「汚染不動産取引における売主の開示義務と買主の調査義務—米国連邦法・州法の展開を手がかりに一」東京都立大学法学会雑誌36巻1号91頁-138頁（1995年7月）、野

共同研究：環境問題の法的課題

村好弘編『環境と金融—その法的側面』（成文堂 1997年3月）60-99頁（阿部分担執筆）。

2 阿部満「土壤汚染原因者の汚染不動産所有者に対する不法行為責任」不動産研究51巻4号39頁。

「報告レジュメ」

2009年6月25日

共同研究（環境問題の法的課題）

土壤汚染不動産取引に関する判決の検討

阿 部 満

## 1. はじめに

土壤汚染対策法

条例規制

不動産業界の対応（自主対策）

## 2. 土壤汚染不動産取引をめぐる紛争

### ① 紛争のパターン

(ア) 建築、土地利用そのものに支障

埋設物→撤去費用・契約解消

(イ) 法規制による対応措置

規制に基づく対応費用・契約解消

### ② 請求のパターンと法的根拠（民事法）

(ア) 費用請求

契約当事者として

契約条項

瑕疵担保責任（民法 § 570 但し商法 § 526）

債務不履行

汚染者と現所有者

不法行為損害賠償請求

費用の不当利得返還請求

(イ) 契約の解消

解約条項

錯誤無効（民法 § 95）

瑕疵担保責任による解除（民法 § 570→566）

### 3. 最近の判決

- ① 東京地裁平成18年9月5日判時1973号84頁  
売主：建設機械販売業者  
買主：不動産業者  
原因者：買主より土地を賃借した機械の解体作業業者（鉛、フッ素）  
紛争：買主→売主 錯誤無効・解除・損害賠償
  
- ② 東京地判平成20年7月8日判時2025号54頁  
売主：製紙会社  
買主：プリンタ製造会社  
原因者：売主。インキ廃材、焼却灰など不要物を投棄（ダイオキシン類、PCB、六価クロム、フッ素など）  
紛争：買主→売主 損害賠償（対策費用等）
  
- ③ 東京高裁平成20年9月25日金融商事判例1305号36頁  
売主：化学会社  
買主：足立区土地開発公社  
原因者：売主が吸収合併したフッ素工場（フッ素。但し売買時に鉛カドミウム等は認識）  
紛争：買主→売主 損害賠償（対策費用等）
  
- ④ 公調委裁定平成20年5月7日判時2004号23頁  
売主：学校法人  
買主：電鉄会社（不動産開発目的）  
原因者：川崎市（一般廃棄物の処分場として利用）  
紛争：買主→原因者 損害賠償

### 4. 問題点

- ① 免責条項と行政規制
- ② 土壤汚染対策措置法の求償権規定
- ③ 瑕疵担保責任規定の危険分配規定としての妥当性
- ④ 契約責任上の危険分配と原因者求償権の関係
- ⑤ 原因者に対する土地所有者の不法行為損害賠償請求

### 5. おわりに