

【 寄 稿 】

「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 (国土交通省宅地・公共用地に関する土壤汚染対策研究会) について」

(本稿は、(財) 土地総合研究所が平成16年1月22日及び23日に実施した「土壤汚染対策総合セミナー」の中の一部の講義を再編集したものである。)

国土交通省土地・水資源局 土地政策課土地市場企画室
課長補佐 多田 治樹

本稿は、国土交通省の宅地・公共用地に関する土壤汚染対策研究会が昨年の6月にまとめた報告書「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」の内容について紹介するものである。

1. 報告書の趣旨

今回の報告書は、土地取引に関する基本的な土壤汚染の問題、特にリスクをどう考えるかという基本的な問題について幅広く認識を広めて頂くという趣旨で取りまとめた。幅広い分野を取りまとめているが、専門的な方々を見ると、物足りないと思われる部分があると思われるが、一般の土地取引を行う方々にも分かりやすいようにということでもまとめたものである。その点をご理解いただきたいと思う。

(1) 報告書の背景

まず報告書の内容に入る前に、どのような背景で進められたかということから簡単に説明する。周知のように、ここ数年、都市部において土地取引を行う場合には土壤汚染があり、その土地の利用転換や流動化が進まない、土壤汚染のあった土地が遊休化、放置されてしまうという事例が増えている。またマンション開発をしたけれども、土壤汚染が出てきてトラブルになっている、或いは開発を断念せざるを得なかったというケースも見られる。契約上のいろいろな問題も起こり、様々なトラブルが増加していると言われている。こういうことから土地取引を行う上で土壤汚染をどう考えたらいいのかという関心が非常に高まってい

る状況にある。

そういった中で昨年2月、土壤汚染の対策のための法律である土壤汚染対策法が施行された。それによって土壤汚染の環境リスク、すなわち土壤汚染によってもたらされる健康上の被害が発生する可能性のリスクについてどう対応したらいいのかというルールが確立し、どのように土壤汚染を把握し対応するのかという手法は示された。

ただし、土地取引の中で、どこまできちんと土壤汚染に対応できているかについては、必ずしも完全でない。土地取引の中では、売主も買主も土壤汚染に関してどう対処したらいいのかということが明確になっていないために土地取引が安全に、或いは円滑に行われることに対して支障になっているという問題点がある。

なぜ、土地取引における土壤汚染に関する問題が難しい問題かということ、比較的最近になって取り上げられるようになってきた問題であり、これまで通常の土地取引をする上での知識では対応しきれないという面があるからである。そしてひとたび汚染が発覚してしまうと、例えばマンション開発の途中でもその対応が必要になってくるというようなこともあり、莫大な不利益、損失を被るといったようなこともある。

こういったことは将来的には土壤汚染がある土地取引の対応事例の蓄積ということで次第に克服されていくと考えるが、ただここ数年のそういった段階に至るまでには、土地取引を滞らせることによる社会的損失が非常に大きいのではないかと考えられる。そういう問題意識の下に、この研究会が平成14年10月から昨年6月まで6回開催された。そして、昨年6月に報告書を取りまとめたものである。

研究会のメンバーは、東京大学法学部の寺尾先生を座長として、法律の専門家、土壤汚染調査の専門家などから構成したメンバーとなっている。

座長	寺尾 美子	東京大学法学部大学院法学政治学研究科教授
	浅見 和紀	(社)不動産協会事務局次長
	大塚 直	早稲田大学法学部教授
	古倉 宗治	(財)民間都市開発推進機構都市研究センター研究理事
	坂村 正宣	都市基盤整備公団土地有効利用事業本部副本部長
	佐々木 清	阪神高速道路公団用地部監理課長
	佐藤 泉	弁護士
	知野 進一	ランドソリューション(株)代表取締役社長
	田中 義宏	大阪府土木部事業管理室参事
	[中本 守	前大阪府土木部事業管理室参事]
	廣田 裕二	(財)日本不動産研究所研究部主席研究員
	松尾 弘	慶應義塾大学大学院法務研究科(法科大学院)開設準備室教授
	岡田 俊夫	国土交通省総合政策局国土環境・調整課長
	福富 光彦	国土交通省総合政策局不動産課長
	松葉 佳文	国土交通省土地・水資源局土地政策課長
	小滝 晃	国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室長

〔 〕内は前任者
(平成15年6月30日現在)

さらに、第5回の研究会では、専門家からのヒヤリング或いは意見交換を行っている。環境省の担当課長、或いは国立環境研究所のセンター長など各分野の専門家の方々にも意見を伺いながら取りまとめた報告書である。

(2) 報告書の目的及びスタンス

この報告書は、まず土地取引の安全性と円滑性の確保ということを目的としている。そして土壤汚染に関する土地取引上のリスクに関する基本的な知識、知恵として広く共有することが望ましい事項を体系的に取りまとめ、それを公表することとしたものである。

この報告書の作成に当たっては、売主側或いは買主側、いずれにも偏るといことのないような中立的な立場から整理を行っている。また各当事者が認識することが有益と考える点を幅広く網羅することを目指すとともに、土壤汚染に関する土地取引上のリスクに対して過小評価するのでも過剰反応するのでもなく、合理的かつ科学的な対応を追求するというに努めている。

また土壤汚染に関する土地取引上のリスクへの対応については、土地の売買契約上の留意事項等に関する今後の知見の蓄積を待つべき点も多いというふうに考えており、この報告書はそうした知見が蓄積されていく過程上の、現段

階での一定の考え方を整理した内容である。

従って、今後、土壤汚染に取り組んでいる各方面の方々からの経験或いは研究成果の蓄積などを通じて、さらにこういった報告書の内容の知見の発展、進化が進んでいくことが期待される。この報告書をご覧いただく際にはこのような点に留意していただきたいと考える。

(3) 報告書の構成

報告書は全部で7章から成っている。まず第1章に土壤汚染問題の現状を整理している。そして第2章では土地取引における土壤汚染問題を基本的などのように考えたらいいいのか、土地取引上におけるリスクということで取りまとめている。第3章では土地取引に係る土壤汚染の調査、それから汚染対策について整理している。第4章では、民事上の法律関係などについて土地取引の契約を行う際にどのようなことに留意すべきかを整理している。第5章では宅地建物取引業者の留意事項、そして第6章では鑑定評価について、第7章で土壤汚染関係の保険の活用についてまとめている。

2. 報告書の内容

(1) 土壌汚染問題の現状と課題(第1章)

第1章では土壌汚染の現状と国民の関心の高まり、それから土地取引において土壌汚染に伴うリスクの問題というのはどういったところに発生しているのかという点をまとめている。

既にご承知のように、都心回帰、産業構造の変化などにより、工場跡地をマンションに建て替えるといったような際に土壌汚染の環境リスクというものが顕在化してきて問題となっているということが新聞などで度々報道されるようになってきている。環境省の事例調査の数字を見てみると、総事例は昭和60年の調査以降の累計で1,903件という数字になっている。平成11年度では290件、平成12年度では359件、平成13年の最新の数字で4

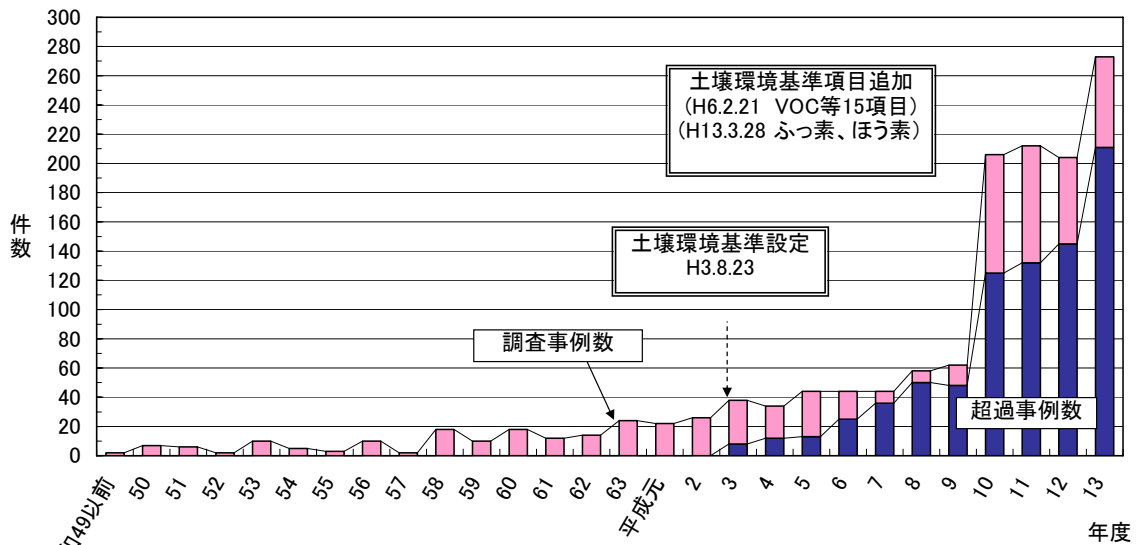
25件と増加してきている。こういった増加とともに土壌汚染に関する土地取引上のリスクというものに対する国民の意識も高まっているということが言えると思われる。

こうした状況を踏まえて、平成14年の5月に土壌汚染対策法が制定された。この土壌汚染対策法は土壌汚染に関して国民の健康を保護することが目的となっており、特定有害物質や土壌汚染状況調査について規定することによって土壌汚染の環境リスクについての対応ルールが確立した。

現在、この土壌汚染対策法第5条に基づき、基準に適合しない、すなわち汚染が認められた地区を指定区域として指定するが、環境省によると、この1月で7件の指定があると聞いている。徐々に土壌汚染対策法による動きも今後出てくるのではないかと考える。

次の棒グラフ(資料1)は先ほどの環境省の調査の数字を時系列的に見たものである。

(資料1) 年度別の土壌汚染判明件数



調査事例	2	7	6	2	10	5	3	10	2	18	10	18	12	14	24	22	26	38	34	44	44	44	58	62	206	212	204	273
超過事例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	12	13	25	36	50	48	125	132	145	211

出典：環境省「平成13年度土壌汚染調査・対策事例及び対応状況に関する調査結果」

「調査事例」というのは土壌汚染の調査を実際に行った事例の件数であり、その調査を行った件数のうち環境基準を超えたものが「超過事例」ということでグラフに表示してある。平成13年、最新の値で、調査を行った273件のうち211件で基準を超えるような事例があり、このグ

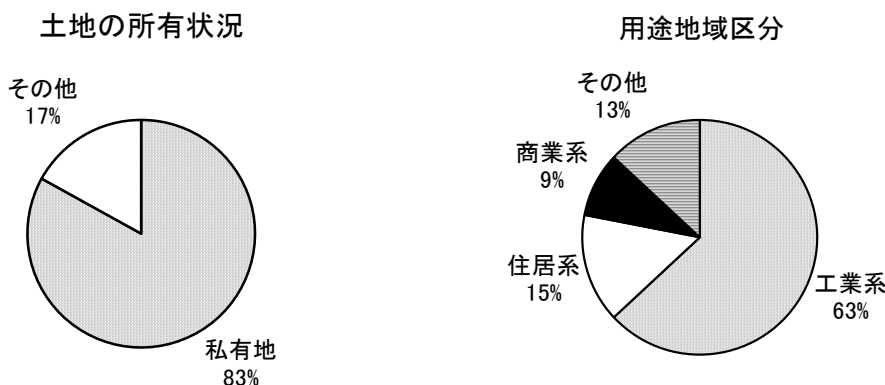
ラフを見ても明らかなように、最近急激にそういった事例が増えているということが言えるかと思う。

その汚染があった土地がどんな土地かということをもう少し詳しく見てみると(資料2)、所有状況では、私有地が8割を超えている。その用途地域を見ると、工業系の地域

が63%と最も多くなっており、住居系でも15%、それから商業系でも9%というところで汚染があるということ

が、この環境省の調査から分かる。

(資料2) 土壌汚染の状況



出典：環境省「平成12年度土壌汚染調査・対策事例及び対応状況に関する調査結果の概要」

今、見たように事例が増加し、また土壌汚染対策法も制定されるといったことを契機として、土壌汚染に関する土地取引上のリスクというものがより強く意識される傾向が出てきた。ただその一方で、土地取引の契約を結ぶに当たり土壌汚染についてどのような点に気をつけたいのかということについて明確な考え方というのは必ずしもまだ確立されていないという現状である。そのことが安全で円滑な土地取引に支障を生じさせるということも懸念されている。

土地取引に関係する方が土壌汚染に関してどういうことで問題意識を持つかということを考えてみると、土地取引をしようとするその土地に土壌汚染があるのではないかと心配を持つことになるわけだが、そもそも土壌汚染があるのかないのかというのがよく分からない。あるとしてもどんな物質がどういふふう広がっていて、どれぐらい身体に影響があるものなのか分からない。そういったことが分からないままに土地を取得し、そして使い始めて初めて土壌汚染があったことが発覚したというような場合に、大変大きな経済的不利益が発生するというリスクにどう対処すべきかということが土地取引の面からは問題である。

今回この報告書の中で、度々「リスク」という言葉を使っているけれども、この報告書の中では、土壌汚染の環境リスク、人間に健康被害を及ぼす可能性のリスクということではなくて、今、説明した「経済的リスク」という意味で「土地取引上のリスク」と表現して使っている。

こういった土地取引上のリスクの対応が最近になって増加しているが、これは一過性のものということではなくて、産業構造の転換の進行であるとか市街地の土地利用転換という、いわば構造的な経済社会の変化を背景とした現象であると考えられるので、今後、こうしたリスクに市場機能が適切に対応していけるような状況をつくるために、「基本的な知識や知恵を情報提供していく必要がある」という認識があり、この報告書がまとめられたわけである。

それでは土壌汚染対策法だけでは拭い去れない土地取引をされる方々のリスクというのはほとんどどこにあるのか。土壌汚染対策法は、先ほども説明したように、人の健康被害の防止を目的として土地の現況について直接摂取によるリスク、或いは地下水等の摂取によるリスクを防止するために必要な措置を規定している。

これに対して土地使用における土地取引当事者のリスクの問題は、契約締結や売買代金の決済の後になって土壌汚染が発覚した場合、売主と買主の間での民事上の法律関係と密接な関係をもって生じるものと考えられている。

土地取引上で問題とされる土壌汚染の意味内容は、土壌汚染対策法上で言った先ほどの直接摂取によるリスクなどと基本的には一致しているので、汚染物質の項目とか、どれぐらいの濃度であったら危険なのかということについてはその法律の規制項目、或いは基準値に準拠して考えるのが通例であると考えられる。

ただし、土地の用途によって特別な事情がある場合、特

段どうしても汚染が極端に少ないような土地として使いたいというような場合に、法律で定められた規制項目よりも広い範囲で物質項目を対象として契約に盛り込むというような例も見られる。例えば土壤汚染対策法では対象となっていない油、或いはダイオキシンといったようなものを契約に盛り込む、或いは基準値を土壤汚染対策法よりももう少し違う基準について契約に盛り込むといった例も見られる。

また汚染の分布範囲についても、土壤汚染対策法上では通常、地表から50センチの深さのところまでの調査を基本としている。通常の使用であればそれで問題ないということが言えるかもしれないが、使用用途によっては大変深く掘り下げて使用するようなこともある。或いは基礎工事などで深く掘り下げた時に地中から問題のある汚染が発見されるといったような場合もあるので、そういった点が土地取引上、注意を要する点であるというふうに思われる。

土壤汚染に関する土地取引上のリスクというのは汚染があるということがはっきりしない、顕在化していない段階で潜在的なリスクの有無として問題となるという形で生じてくる場合も少なくはない。

そのため、ある程度簡便な方法で土壤汚染のおそれが極めて低い土地をスクリーニングして、可能性が高いものについて、より本格的な調査の対象地を絞り込んでいくというようなことが合理的であり、その初期スクリーニングということが土地取引では大切になってくるのではないかとこのように思われる。

また初期スクリーニングを経て土壤汚染の調査、それからその後の手続きである汚染対策を行なうことになるが、これは土地取引のリスクについての一連のマネジメント過程の一環として捉える必要があるというふうに考えられる。この初期スクリーニングを含む土壤汚染調査と汚染対策については、後ほど、第3章のほうで詳しく述べる。

(2) 土地取引における土壤汚染問題の対応の基本的考え方(第2章)

第2章は土地取引における土壤汚染問題の対応の基本的な考え方ということで、土地取引上のリスクをどういうふうに考えればいいのかということを整理している。一般に皆さんが生活している中では事故に遭うリスク、交通事故に遭うリスク、災害に遭うリスクなど、様々な不確実性のリスクというものが存在している。土地についても、買った土地が軟弱地盤であったとか、地盤沈下してしまった、或いは掘り下げていったら何か埋設物が出てきたといったような様々なリスク要因というものがあるというものが潜在的に存在している。

今回、話題になっている土壤汚染も、こうしたいろいろな世の中にあるリスク要因の一つであるという理解の下、特別なリスクではないというふうに考えて、土地取引上のリスクのみを特別扱いするということなく、他の様々な要因のリスクへの対処と同じように科学的、合理的な対応をしていくことが必要であると思われる。

リスクが存在するのにそれを軽視して必要な対策を怠るということは合理的な対応とは言えないのはもちろんだが、一方、そのリスクを完全に根絶するというには限界があるので、リスクが完全になくなるからということだけで単にリスクから逃げ回っていけばよいかというと、そういうこともできない。

リスクを軽視して、本来もう少ししっかり事前に調査しておけばよかったものを土壤汚染について軽く見たがために開発後に汚染が発覚して結果的には多額の損失を生んでしまうような事例であるとか、逆にあまりにも汚染のリスクというものを恐れるがために土地取引自体に躊躇してしまうといったようなことをするのはなくて、そのリスクの存在を認識した上でリスクに見合った科学的、合理的な対応を行っていく、これを報告書では「適切なリスクマネジメントを確立する」ということが必要だと指摘している。

この土壤汚染に関する土地取引上のリスクについて適切なマネジメントを確立するということはどういうことかと言うと、具体的には売買契約当事者にとって必要な調査、汚染対策を行うこと、それから契約等の際に必要な配慮を行う、必要に応じて保険等を活用することなど、土壤汚染によって不利益が生じるリスクを極小化する合理的な対応を行うことというふうに考えられる。

土壤汚染に関する土地取引上のリスクというものは必ずしも全てが全て契約解除になったり、莫大な損害を被るといったような深刻な事例ばかりではない。いたずらに過剰反応したり、無用な不安、混乱を招かずにリスクに見合った適切な対応を行っていくということが求められていると考えられる。この報告書の取りまとめに当たっては、こういったリスクマネジメントという考え方を基本として、以下の第3章などの土壤汚染調査などの方法を取りまとめている。

(3) 土地取引に係る土壤汚染調査及び汚染対策(第3章)

第3章では土壤汚染調査と汚染対策の進め方についてまとめている。土地取引を行う前に適切な調査や汚染対策を行うことが重要視されるようになってきているが、全ての土地に関して際限のない調査、対策コストをかけるということは合理的とは言えない。完全に無菌にするなどということが多額なコストをかけるということは経済的にも全く

見合わないものであり、現実的には土壤汚染の存在の確率等を科学的に評価して合理的な調査を実施することが考えられる。そのために土地の売主、買主は調査の各段階の結果により、土壤汚染の存在する可能性を段階的に絞り込んでいって次の段階の調査や対策の実施に進むということが必要かと思われる。それで必要がなければ調査或いは対策は中止するというふうに、段階的な取組みが求められる。

なお、この第3章で紹介する調査の方法は、あくまでも一つの手法例にすぎない。これ以外にその想定用途等を加味して合理的な方法がある場合には、当然今回ご紹介する方法とは異なる手法をとる必要がある。

ここでまとめている調査の方法は、履歴調査に始まり、土壤汚染確認調査、詳細調査という三段階になる。この三段階によって徐々に土壤汚染の対策に必要な土地を絞り込んでいく。そして最後にどうしても対策が必要なものについては汚染対策を行うという四番目の汚染対策に進むことになる。

①履歴調査

第一段階の履歴調査は、対象地における土壤汚染の有無に関する資料、情報を収集し、土壤汚染のおそれ、すなわち土壤汚染が存在する可能性の有無を評価する。つまり先ほどの土壤汚染リスクの初期スクリーニングを行うことを目的としている。調査の目的は土壤汚染の有無ではなくて、あくまでも存在の可能性の有無をまず調べるというのが、この履歴調査の目的である。これは土壤汚染の対策施行規則の第3条で定められている「汚染のおそれの把握」に相当するものである。

調査の方法は第一段階と第二段階の二段階に分かれている。

第一段階は必ずしも専門家に依頼することなく行う。現地踏査及び試料採取などは原則行わない。各種試料の収集を基本とし、必要に応じて聞き取り調査、現地踏査などを行う。これによっておそれの有無を調査するわけだが、具体的には住宅地図や不動産登記簿などを適宜活用して土地の用途などの確認を行う。この調査結果からおそれの有無について評価を行うが、これだけでは評価が困難という場合には第二段階の調査に進むことになる。

第二段階では専門家への依頼を原則として行う。必要に応じて現地踏査等を行う。また、試料採取は原則としては行わない。先ほどの第一段階の評価結果に加えて、過去から現在までの航空写真、地形図等を活用し、土地の用途、それから造成の過去の履歴、或いは廃棄物埋設の可能性等の評価を行うことになる。

この第一段階、第二段階の調査結果を基に土壤汚染のお

その有無を評価するが、調査の結果、土壤汚染の原因となる有害物質を使用していた工場や事業所等が存在する可能性がある場合、或いは廃棄物の不適切な埋立ての可能性がある場合、造成に用いられた土砂に有害物質が含まれる可能性がある場合、また上記に該当するような土地の隣の土地だといったような場合、そういった場合には土壤汚染が存在するおそれがあると、そして土壤汚染確認調査を行うべきであるというふうに評価を行う。それ以外の場合には土壤汚染が存在するおそれは極めて小さいので土壤汚染確認調査は必要ないというふうな評価が行われることになる。

この調査の結果、相当割合の土地は土壤汚染が存在するおそれは極めて小さくて土壤汚染確認調査が必要とは考えにくいと評価されるので、そのように評価されると、必ずしも次の段階の土壤汚染確認調査に進む必要はないということになる。ただし、こうした評価をした場合でも、その土地が絶対に安全とカリリスクがゼロだとかいう断定形での証明を行う性格のものではないということには注意が必要である。

②確認調査

履歴調査の結果、土壤汚染が存在するおそれがあると評価された場合には、次の2の土壤汚染の確認調査に進む。この調査は一定基準に基づく現地調査等により土壤汚染の有無——先ほどは可能性でしけれども、今回は有無を評価することを目的としている。調査方法は専門家に依頼することになる。原則として現地踏査及び試料採取、これは平面方向への試料採取が中心であるが、これを行って土壤汚染の有無を判定する。この際には土壤汚染対策法第3条及び第4条による技術基準に準拠しつつ、個別の状況を加味した合理的な手法を選択することが適当であろうと思われる。

この調査を行うに当たり、既に土壤汚染対策法や条例に基づく調査が行われていれば、そういった調査結果の利用というものも可能であり、またそういった法律に基づかなくとも自主的に行われた調査であって、その調査が法律に基づいた水準と同レベルで行われている、十分信頼できるというようなものについては利用は可能であるというふうに考えられ、こういったものを適宜活用するということになる。そして、この結果、土壤汚染が存在すると判明した場合には次の詳細調査に進むことになる。またそれ以外の場合は、土壤汚染が存在するおそれが極めて小さいと考えられるということで、次の詳細調査に進むことは見合わせるということになる。

③詳細調査

土壤汚染が存在すると評価された土地は次の三番目の詳細調査に進むが、その調査では平面範囲と深さの三次元的な分布で土壤の状況を把握する。この結果、通常はどういった対策をとるべきかというイメージが浮かび上がってくることになる。調査は専門家に依頼して行う。平面及び垂直方向の試料採取が不可欠となる。この調査により土壤汚染の範囲、それからどの程度汚れているかということが把握され、必要な対策の範囲が設定されるとともに、対策内容のイメージが概ね浮上してくる。実際の土壤汚染対策についてはこの調査結果に基づいて設計・実施されることになる。

④汚染対策

最後に、そういった結果を踏まえた汚染対策である。専門家によってその土地を具体的にどのような用途に使用するのかを考慮しつつ、汚染対策に関する事業設計、それから費用、効果、事業リスクなどのアセスメント等を行い、必要な汚染対策を講じることになる。

土壤汚染対策は価値の低い、或いは劣化した土地に手を加えて土地の価値を回復、増進させる行為に他ならない。そういった意味では土壤汚染対策というのは一般の開発行為と連続的な性格を持つものだというふうに見ることができる。そうした事情から、汚染対策の段階になると、その土地そのものの性格とか関係者の個別事情が大きく影響してきて、汚染対策と後続の開発計画、企業買収計画等との整合性、一体性が重視されることになる。

以上が土壤汚染の調査と汚染対策をまとめた第3章である。

(4) 土地売買契約締結に当たっての留意事項(第4章)

第4章では売主と買主との法律関係、それから土地売買の契約を結ぶ点で留意する事項の5点についてまとめている。

売主と買主の法律関係では、土地取引における土壤汚染問題の対応は土壤汚染対策法を遵守するということだけではなく、司法上のトラブルに対するリスクにも配慮する必要がある。すなわち、土地取引の当事者は対象になる土地における土壤汚染の存在や程度に対する情報が不十分なまま契約を行ってしまうと、取得後に土壤汚染が発覚した場合に予期せぬトラブルに巻き込まれる危険がある。従って、土地取引に当たっては、土壤汚染に関して事前に売主と買主の法律関係をチェックし、契約等において適切なリスク回避を行うことが重要になってくる。

このため、土地取引における土壤汚染問題への対応のあ

り方を考えるに当たり、その基本認識として土壤汚染をめぐる民事上の法律関係を確認しておくことが必要となる。一般に土地の売買の後に土壤汚染が発覚した場合は、土地の買主は売主に対して瑕疵担保責任による損害賠償の請求を行ったり、契約の有効性を争うことが考えられる。土地取引において、売主は買主に比べて多くの情報を持っているので、土壤汚染問題でも土地の売買契約に付随する信義上の義務として、把握している事実に関する情報を提供する義務があるにもかかわらず、売主がこういった義務を怠って買主に損害を与えたことを理由にして売主の債務不履行責任を追及するという考えられる。

民事上の法律関係について5点を整理している。すなわち、(i) 民法570条の瑕疵担保責任、それから(ii) 不法行為責任、(iii) 不当利得、(iv) 錯誤、及び(v) 消費者契約法による意思表示の取消しの5点である(なお、それぞれの整理内容は報告書本文参照)。こういった整理も踏まえて、土地売買契約を締結する上でどういったことに留意していけばいいかというのが、次の土地売買契約締結上の留意事項である。

土地取引に際して、合理的と考えられる対応を講じた場合、先ほどの三段階に分けた調査などを通じて対策を講じても、そのリスクを完全に根絶するというには限界がある。土地取引を終了し契約が終わった後に土壤汚染が発覚するという事は、絶対ないとは言いきれない。そうしたことから、土地取引の実務においては、万一、土壤汚染が発覚した場合にどのような問題が発生するのか、またどういった対応が必要になるのかということも考慮した上で問題点となる要素をできるだけ未然に解消しておくということが重要になる。また、問題が万一発生した場合に、できるだけ迅速かつコストをかけずに解決しようとする当事者間の関係を構築しておくということも重要になってくる。

これから紹介する5つの事項に留意して契約を締結することにより土壤汚染問題への迅速かつ適切な対応や消費者の利益保護というものが図られ、ひいてはこれによって土地取引の信頼性が確保され、円滑で安全な土地取引に資するものと考えられる。さらに1点、注意すべき点としては買主が一般の住宅購入者のような場合には、必ずしも十分な専門知識があるわけではない。売主との情報格差も大きいと考えられる。こうした消費者の保護の観点に立った工夫等が今後の課題というふうと考えられる。

まず1番の「売買の前提となる事実の告知について」では、土地取引の契約段階において、契約の前提となる事実の告知の内容、どういったものを事前に告知していたかということが重要な意味を持つてくる。従って売主は契約の締結に当たり、あらかじめ土地利用の履歴、周辺の土地の

用途、土壤汚染対策法の区域指定及び解除の経緯、それから土壤汚染に関する調査結果等、契約の前提となる事実について買主にきちんと告知する。そして告知した旨及びその内容を契約書またはこれに関連する文書の中で明示しておくことが望ましいと考えられる。この際には、調査結果について単にその概要だけを知らせるというのではなくて、調査レポート全体を買主へ引き渡すということも望ましいと考えられる。また、調べたことだけを伝えるのではなくて、調べていないことは調べていないということも明確にしておく必要があると思われる。

瑕疵担保責任については、契約の中でどのような場合を瑕疵とみなすかについて定めておくことが望ましく、この点について不明確なままになっている場合、様々なトラブルの原因となりうるということに留意が必要である。このため、契約締結時には土地の使用目的や土壤汚染の定義、土壤汚染の存否、それから分布状況に関する認識を明確にして、特約により瑕疵担保責任の成立要件を明確にしておくことが非常に重要になってくる。

その瑕疵担保責任に基づき、損害賠償が行われる場合、その損害賠償の範囲は契約において予定された使用目的に合致させるための対策費用、それが基本になるが、現実の契約においては建物の撤去費用等、不測の損害等を含めるなど損害賠償に関する様々な事項を視野に入れ、契約上、損害賠償の範囲に関する考え方を明確にしておくことが望ましいと考えられる。

それから、土壤汚染によってその売買契約の当初の目的が達成できない場合、これは契約を解除することが可能となるが、そのためには解除の前提となる売買契約の目的、土地をどういうふうにするかを想定していたのかということ等をあらかじめ明確化しておくことが必要かと思われる。

さらに、瑕疵担保責任の場合、解除権行使のためにはその瑕疵により契約の目的が達成できないという要件が必要となる。そこでより安全な土地取引のためには汚染がないことを停止条件とする停止条件付契約や、汚染があった場合を解除条件とする解除条件付契約、こういったものが有効になる場合もあると考えられる。また、いわゆる再売買の予約ということを契約に盛り込むことも考えられる。再売買の予約の場合には土壤汚染問題の発生時点における時価評価による再売買を行う旨を定めることも可能となるので、取得地において開発行為に着手した後に土壤汚染問題が発生した場合には、この再売買の予約をしておくことが、より現実的な解決手法になりうる場合もあると考えられる。

最後に所有権移転時期については不動産の売買の実務上、売買代金を完済する、或いは移転登記に必要な書類を交付した時など、契約において特別に定められることも多いと

考えられる。ただ、その土壤汚染に関してこの所有権移転時期ということを考える際には、以下のような点に留意すべきと考えられる。

つまり契約上、特別な定めがない限り、所有権移転後に汚染が発覚しても、買主は売買代金支払い義務を免れない。またその後必要となる調査及び汚染対策は、特約がない限り、所有者たる買主が行わざるをえないということになるので、売主に履行請求することには限界がある。従って、契約上、所有権移転の時期については、土壤汚染に関する調査及び汚染対策の前後関係というものに留意して定めることが重要である。

(5) 宅地建物取引業者の留意事項 (第5章)

第5章は宅地建物取引業者の留意事項についてまとめている。

宅建業法上の責任としては、宅地建物取引業法第35条の重要事項説明に今回土壤汚染対策法の第9条第1項から第3項というものが追加されたので、この旨、重要事項として説明しなければならないということになっている。その他第47条第1号だとか、第31条の信義誠実義務に係る第65条の不正または著しく不当な行為、或いは第34条の2の第2項といったようなことにも注意が必要である。

次に民法上の責任だが、宅建業者は善管注意義務、すなわち善良な管理者としての注意義務を負うことになるので、より専門家として高度な業務上の注意義務ということについて、一般の人々が負っているものよりは、より高度な注意義務が求められるというふうと考えられる。

このように考えると、宅地建物取引業者が媒介を行う場合の留意事項としては、宅建業法の第35条の義務を果たすため、少なくともその対象地が土壤汚染対策法上の指定区域内にあるか否かということを確認することが必要となってくる。

それから宅建業者が売主となる場合の責務は、媒介を行う場合に比べてやはり売主である場合にはより多くの情報を持っているということから、先ほど紹介したような義務が広く認められるというふうと考えられる。

(6) 土壤汚染地の鑑定評価 (第6章)

第6章では土壤汚染地の鑑定評価についてまとめている。鑑定評価についても、平成14年7月に改正された不動産鑑定評価基準において土壤汚染の有無及びその状態というのがその土地に関する個別的要因の一つとして挙げられたが、鑑定を行う上での留意点としては、先ほど説明した調査の履歴調査は不動産鑑定士が自ら行うことも基本的に

は可能だと考えられるが、その後続く詳細な調査については専門の調査機関の調査結果等をベースに鑑定評価を行うことになろうかと思われる。

土地の価値という軸に照らして考えると、土壤汚染対策は先ほども述べたように、価値の低い土地に手を加えて土地の価値を回復、増進させる行為に他ならない。そういった意味では、個別の土地の鑑定評価に当たっても、その土地の置かれた条件を前提に土壤汚染対策のコストを加味した上で最有効使用を判定するということが考えられる。ただ、このコストを加味する際には、その汚染対策によって時間がある程度かかったというようなことによる逸失利益とか、汚染対策後も影響を及ぼす心理的嫌悪感、いわゆるスティグマと言われているものについての留意が必要である。

いずれにしても、今後、土壤汚染が発生した土地取引の情報などの収集・分析を体系的に進めることにより、土壤汚染地に係る鑑定評価手法の精緻化等を早急に図っていくことが課題と考えられる。

(7) 土壤汚染対策保険等の活用 (第7章)

最後に第7章は、土壤汚染対策の保険の活用について述べている。土壤汚染の存在のリスクというものを完全に取払うということには限界があるので、そのリスクに対して何らかの保険の活用により、リスクヘッジをするということも、関係者それぞれの事情によって判断されることであるというふうと考えられる。

保険の商品も大手の保険会社等により最近では一部見られるが、そういった保険商品についても逆選択が発生する可能性があるということ、或いはまだまだ最近になって始まったばかりということで、今後さらに事例データの集積等を行い、この保険の商品などもさらなる開発が行われることが期待される場所である。

最後に、冒頭に述べたように、この報告書は、これを取りまとめた昨年の6月の時点での一定の考え方を整理した内容ということになっている。今後、関係各位の経験、或いはいろいろな部門での研究成果などの蓄積を通じて、さらにここで紹介したような考え方の整理、或いはさらに踏み込んだ対応というものが進んでいくことが期待されるので、各位からの貴重なご意見なども賜ればと考えている。

(平成16年2月22日(木) 13:10~13:55)