

# 土壤汚染対策マニュアル

第1 土壤汚染の基礎知識	1
1 土壤汚染とは	1
2 土壤汚染の関連法規	3
(1)下水道法	3
(2)水質汚濁防止法	3
3 環境基本法	4
4 土壤汚染対策法	5
第2 土壤汚染の実務	8
1 土壤汚染の問題点	8
2 買主の採りうる法律的手段について	9
(1)汚染事実の特定	9
(2)売買代金の返還	9
(イ)瑕疵担保責任	9
(ロ)錯誤無効	9
(ハ)詐欺取消	9
(ニ)消費者契約法第4条第2項に基づく取消	10
(3)損害賠償	10
(イ)瑕疵担保責任	10
(ロ)不法行為責任、債務不履行責任（売主に対して）	10
(ハ)不法行為責任（汚染者に対して）	10
3 手続について	12
(1)調停	12
(2)訴訟	12

## 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。）であつて、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 クロロエチレン（別名塩化ビニル又は塩化ビニルモノマー）
- 四 ニークロロ－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）
- 五 シアン化合物
- 六 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）
- 七 四塩化炭素
- 八 一・二－ジクロロエタン
- 九 一・一－ジクロロエチレン（別名塩化ビニリデン）
- 十 一・二－ジクロロエチレン
- 十一 一・三－ジクロロプロペン（別名D－D）
- 十二 ジクロロメタン（別名塩化メチレン）

- 十三 水銀及びその化合物
- 十四 セレン及びその化合物
- 十五 テトラクロロエチレン
  
- 十六 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）
  
- 十七 一・一・一トリクロロエタン
- 十八 一・一・二トリクロロエタン
- 十九 トリクロロエチレン
- 二十 鉛及びその化合物
- 二十一 砒素及びその化合物
- 二十二 ふっ素及びその化合物
- 二十三 ベンゼン
- 二十四 ほう素及びその化合物
- 二十五 ポリ塩化ビフェニル（別名PCB）
  
- 二十六 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。

### (1) 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条第1項、尚、法人に対する両罰規定は下水道法第50条）。

### (2) 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水を排出してはならないと定めています。排水基準は水質汚濁防止法第3条第1項に基づき環境省令（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項第1号。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 土壤汚染対策法

- (1) 土壤汚染対策法は平成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壤汚染事例の判明件数の著しい増加及び土壤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、土壤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、土壤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。

- (2) 土壤汚染対策法の概要は、以下のとおりです。

##### (イ) 土壤汚染状況調査

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、当該土地の土壤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）。

都道府県知事が土壤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）。

さらに、平成29年の法改正（施行日は令和2年4月1日）によって、新たに、調査契機の拡大（第3条関係：特定有害物質使用特定施設のある土地への新規制）として、同条に新たに第7項が加えられました。「第一項ただし書の確認に係る土地」において土地の形質の変更を行う場合、その場所や着手予定日を事前に届出なければなりません。ただし、「軽易な行為その他の行為であって、環境省令で定めるもの」は届出の対象から除かれます。

届出後、「環境省令で定めるところ」により、調査命令を都道府県知事が出します。

##### (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（土壤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6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)。

(ニ) 対策計画の提出命令

平成29年によってによって、新たに、対策計画の提出命令の創設(第7条関係：指示措置の新規制)が加えられました。これは、土壌汚染が確認され要措置区域に指定された土地について、措置内容(対策内容)の計画書の提出が義務付けられます。計画内容によっては変更命令が提出後30日以内において出されることがあります。

(ホ) 規制緩和について

「土壌汚染対策法の一部を改正する法律案」が可決されたことによって、規制緩和につき、下記の三つの規定が定められました。以下順にみていきます。

① (第12条関係：指定区域の改変時)

形質変更時要届出区域における土地の形質の変更をしようとする時には、14日前にその計画内容を届出する必要がありますが、下記に該当する土地はその限りではありません。

土地の土壌の特定有害物質による汚染が専ら自然又は専ら土地の造成に係る水面埋立てに用いられた土砂に由来するものとして「環境省令で定める要件」に該当する土地。

人の健康に係る被害が生ずるおそれがないものとして「環境省令で定める要件」に該当する土地。

これらの土地に該当する場合、「環境省令で定める期間ごと」に、当該期間中において行った当該土地の形質の変更の種類、場所「その他環境省令で定める事項」を都道府県知事に届け出なければならないとされています。

② (第16条・第18条関係：汚染土壌の搬出時)

自然由来等形質変更時要届出区域内の自然由来等土壌を、「一定条件」に該当



する他の自然由来等形質変更時要届出区域に移動して利用することができます。

その他、同一の調査によって指定された複数の要措置区域等において、その間で汚染土壌を移動して利用することができます。

②（新設：国・地方公共団体による汚染土壌の処理）

国や地方公共団体が行う汚染土壌の処理の事業について、当該国等が都道府県知事と協議し、その協議が成立することをもって、汚染土壌の処理業の許可があったものとみなされます。

## 第2 土壌汚染の実務

### 1 土壌汚染の問題点

土壌の汚染は、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、はじめて土壌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、土壌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。

土壌汚染の存在により、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壌汚染対策法は、汚染土壌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、ひとたび土壌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、汚染土壌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

### (1) 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。

### (2) 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) 契約不適合責任

売買の目的物に、「種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものがある」場合で、契約をした目的を達成できないときは解除をすることができます。すなわち、土壌汚染の存在を「契約不適合」と構成します。

ただし、当事者間の特約で契約不適合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、売主に土壌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

か) や売主の土壌汚染に対する認識（土壌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）。

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）

#### (3) 損害賠償

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

##### (イ) 契約不適合責任

前記(1)で、契約不適合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契約不適合責任を排除できる点は解除と同様です。

##### (ロ) 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。

##### (ハ) 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

#### (1) 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。

#### (2) 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。