

マンション事業における土壌汚染対策に関する留意事項

平成 14 年 11 月

(社)不動産協会

1. 土地利用の履歴等調査 - 情報収集

マンション事業用地の取得に際しては、売主に対し、土壌汚染に関する詳細な情報の提供を求めるとともに、自らも実査、地図、登記簿、航空写真、指定区域台帳等の閲覧、近隣、売主、行政等からのヒアリング等によって土地利用の履歴等の調査を行い、土壌汚染に関する情報を収集する。

土地を宅地建物取引業者の仲介により取得する場合には、受託業者がこれらの方法により土地利用の履歴等の調査を行い、土壌汚染に関する情報を収集し、その結果を委託者に報告することを、媒介契約に明記することが望ましい。

* 平成 15 年 2 月から土壌汚染対策法（以下、「法律」という）が施行される予定である。同法に基づき都道府県等に備えられる指定区域台帳には、指定区域として指定された土地に関し、帳簿と図面により、土壌汚染の状態、汚染の除去等の措置が行われた場合はその措置の内容および土地の形質の変更等の履歴が記載される。

また、東京都では平成 13 年 10 月より都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下、「環境確保条例」という）が実施され 3,000 m²以上の土地の改変について改変者（ディベロッパー等）による土地利用の履歴等調査が義務付けられている。

- ・ 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。
- ・ 買主自らも、土地の履歴等の調査により、土壌汚染に関する情報の収集を行う。
- ・ 宅地建物取引業者の仲介により土地を取得する場合には、土壌汚染に関する情報の収集を受託業者が行う旨を媒介契約に明記することが望ましい。

2. 汚染状況の調査

マンション事業用地については、土地利用の履歴等調査等により汚染がないことが確実な場合を除いて、土壤汚染に関する状況の調査を行う。

調査は、原則として引渡しまでに売主が行うこととし、その旨を売買契約に約定すべきであるが、事情によりやむを得ず買主が行う場合もある。

いずれの場合においても、売主の責任を明確化するため、売買契約に土壤汚染に関する瑕疵担保責任や汚染の処理に関する特約等を必ず規定することとすべきである。

なお、とくに汚染が認められないとして引渡しを受けた後、買主の調査により土壤汚染が発見された場合には、売主の瑕疵担保責任を判断する上で買主にとって不利な状況を招くおそれがあるため、この場合についても、売主に対し責任を追及し得る旨の特約を明確に約定する。

* 法律は、有害物質特定施設に係る工場・事業場の使用廃止時または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に、都道府県等が土壤汚染調査を命じることとしている。その場合の調査主体は、いずれも土地の所有者、管理者または占有者（以下、「所有者等」という）である。

法律によれば、調査の必要な特定有害物質は、鉛、砒素、トリクロロエチレン等 25 物質であり、調査方法等は施行令および施行規則等に定められる予定である。

なお、土壤汚染対策法とは別に、地方自治体が独自に土壤汚染について条例を定めている場合があり、注意を要する。

東京都では、平成 13 年 10 月からの環境確保条例により、3,000 m²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の結果、汚染または汚染のおそれがある場合に、汚染状況の調査の実施を義務付けている。また、埼玉県においても今年の 4 月より東京都と同様の「生活環境保全条例」が施行されている。板橋区では 1,000 m²以上、戸数 30 戸以上の開発には、履歴等調査の結果により、調査物質、調査サンプル数等で都の基準を上回る土壤汚染調査が義務付けられ、江東区でも 1,000 m²以上の建築計画について六価クロムの調査が求められる等、自治体によって別個の基準があることに注意を要する。

- ・ マンション事業用地の売買契約においては、土地利用の履歴等調査により汚染されていないことが確実な場合を除いて、土壤汚染に関する汚染状況の調査を原則として引渡し日までに売主の負担と責任において実施する旨を約定する。
- ・ やむを得ず買主が汚染状況の調査を行う場合は、買主は売主に対しその費用を請求することができる旨を約定する。
- ・ また、とくに汚染が認められないとして引渡しを受けた後、買主の調査により土壤汚染が発見された場合についても、売主に対し責任を追及し得る旨の特約を明確に約定する。
- ・ 調査基準は、土壤汚染対策法施行令および施行規則等による。地方自治体が別途調査基準を定めている場合はその基準も満たす必要がある。

3 . 浄化処理・汚染拡散防止措置等

浄化処理・汚染拡散防止措置等は、原則として引渡しまでに売主が行うこととし、その旨を売買契約に約定すべきであるが、事情によりやむを得ず買主が行う場合もある。

土壌汚染の浄化処理・汚染拡散防止措置等については、売買契約書にその主体となる者、費用の負担、処理期限等について規定するか、または同様の内容の合意書・覚書等を締結する。

上記「1.土地利用の履歴等調査」、「2.汚染状況の調査」において発見されなかった土壌汚染が引渡し後に発見されることを想定して、売買契約には土壌汚染に関する瑕疵担保責任の条項や浄化措置の実施等に関する特約を必ず記載する。

なお、とくに汚染が認められないとして引渡しを受けた後、買主の調査により土壌汚染が発見され、買主が浄化等の措置を行った場合についても、調査および措置に要した費用ならびに損害の賠償を売主に対し請求することができる旨を明確に約定する。

- * 法律では、調査の結果汚染が判明した場合、都道府県知事等は当該土地を指定区域に指定し、汚染の除去等の措置を命ずることができるとしている。措置の方法としては、地下水の水質の測定、土壌汚染の除去、原位置封じ込め、遮水工封じ込め、原位置不溶化、不溶化埋め戻し、遮断工封じ込め、土壌入れ換え、盛土、立入禁止および舗装の11種類が定められている。完全浄化等により指定の事由がなくなった場合、指定区域の指定は解除される。汚染除去等の措置の実施主体は、土地の所有者、管理者または占有者である。但し、汚染原因者が明らかであり、汚染原因者に措置を講じさせることに土地所有者等に異議がない場合は、汚染原因者である。土地所有者等が措置を実施し、後で汚染原因者が判明した場合、要した費用を原因者に請求できるとしている。また、東京都では平成13年10月より条例で3,000㎡以上の土地の改変について、改変者による汚染状況の調査の結果、汚染されまたは汚染されているおそれがある場合に、浄化処理・汚染拡散防止措置等を実施することが義務付けられている。(この場合の浄化処理・汚染拡散防止措置等は、東京都条例・同施行規則および土壌汚染対策指針による。)

- ・ マンション事業用地の土壌汚染については、売買契約において、浄化処理・汚染拡散防止措置等を売主の負担と責任において引渡し日までに実施する旨を約定する。
- ・ やむを得ず買主が、汚染浄化処理・汚染拡散防止措置等の措置を実施する場合には、売主に対しその費用を請求することができる旨を約定する。
- ・ また、とくに汚染が認められないとして引渡しを受けた後、買主の調査により土壌汚染が発見され、買主が浄化等の措置を行った場合についても、調査および措置に要した費用ならびに損害の賠償を売主に対し請求することができる旨を明確に約定する。
- ・ 処理基準は、土壌汚染対策法施行令および施行規則等による。地方自治体が別途処理基準を定める場合はその基準も満たす必要がある。

4 . 土地売買契約の締結

以上により、土地売買契約には、売主による土地の引渡し日を期限とする土壤汚染の状況調査および浄化処理・汚染拡散防止措置等の実施、土地の引渡し後に発見される土壤汚染に関する売主の瑕疵担保責任(売買契約の目的が達することができない場合の契約解除および その他の場合の損害賠償請求)および売主による引渡し後の浄化措置等の実施について約定することとすべきである。

なお、法律は、調査および浄化・拡散防止措置等の実施主体について、汚染原因者が明らかな場合を除いて土地所有者等であると規定しており、買主としては、所有権移転の時期を明確に定めることがとくに重要である*。

* とくに定めをしない場合、民法第 176 条により売買契約と同時に所有権が移転し、調査および浄化・拡散防止措置等の責務が買主に移転するおそれが生じる。

- ・ 土地の引渡し後の土壤汚染の発見に備え、売買契約書には、所有権の移転時期、土壤汚染に関する瑕疵担保責任(契約解除および損害賠償請求)および売主による引渡し後の浄化措置の実施義務等の条項を必ず記載する。
- ・ 所有権移転の時期は、調査および浄化・拡散防止措置等を売主の負担と責任において完了した後とする旨を約定する。

【参考：土壤汚染対策法 - 要旨】

1．土壤汚染状況調査

(1) 使用が廃止された有害物質使用特定施設に係る工場または事業場であった土地の調査
(第 3 条)

使用が廃止された有害物質使用特定施設に係る工場または事業場の敷地であった土地の所有者等は、当該土地の土壤汚染の状況について、指定調査機関に調査をさせて、その結果を都道府県知事に報告しなければならない。(土地利用の方法からみて人の健康被害を生ずるおそれがない旨の都道府県知事の確認を受けたときを除く。)

(2) 土壤汚染による健康被害を生ずるおそれがある土地の調査(第 4 条)

都道府県知事は、土壤汚染により人の健康被害を生ずるおそれがある土地があると認めるときは、当該土地の土壤汚染の状況について、当該土地の所有者等に対し、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。

2．指定区域の指定、指定区域台帳の調製(第 5 条、第 6 条)

都道府県知事は、土壤の汚染状態が基準に適合しない土地については、そ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。

3．土壤汚染による健康被害の防止措置

(1) 汚染の除去等の措置命令(第 7 条)

都道府県知事は、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、当該土地の所有者等に対し、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。

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の所有者等に異議がないときは、によらず、都道府県知事は、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。

(2) 汚染の除去等の措置に要した費用の請求(第 8 条)

(1) の命令を受けて土地の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。

(3) 土地の形質変更の届出および計画変更命令(第 9 条)

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、都道府県知事に届け出なければならない。都道府県知事は、その施行方法が基準に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、施行方法に関する計画の変更を命ずることができる。

【参考：都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 - 環境確保条例 - 】

東京都内での土地売買契約について -

・対象面積 3,000 m²以上

工場等を廃止、除却する以前の土地の場合は、条例第 116 条により有害物質取扱事業者等が汚染状況の調査、汚染拡散防止措置等を行い、それらの処理の実施後に「調査および処理についての記録」(第 118 条)とともに引渡しを受ける。有害物質取扱事業者等が汚染状況等の調査を行わず土地を譲渡した場合は、譲受人が行う必要がある。

更地の場合は、条例第 117 条によって改変者に土地利用の履歴等調査、汚染状況調査、浄化処理・拡散防止措置等が発生する。要した費用については汚染原因者に対して求償できる(第 121 条)。

・対象面積 3,000 m²未満

条例の範囲外であるが、土壌汚染によるリスクを考慮し、原則、土壌汚染に関する汚染状況調査および浄化処理・拡散防止措置等は売主の負担と責任において引渡し日までに実施する旨を約定する。ただし、買主が汚染状況調査および浄化処理・拡散防止措置等を行う場合は、売主がその費用を負担する旨を約定する。

【環境確保条例と土壌汚染対策法との関係】

- ・来年施行される法は、環境確保条例と比べ、有害物質の項目数や調査方法について一般に基準が厳しい。一方条例では、3,000 m²以上の土地の改変については土地の履歴調査が義務付けられている。

5 . マンションの分譲・販売

汚染された敷地に対して浄化処理・汚染拡散防止措置等を行ったマンションの分譲および販売については、購入後のトラブルを未然に防止するために、その内容を購入者および購入予定者を対象として積極的に説明する必要があるが、専門的知識が必要とされる分野に関する詳細な説明については、購入者の誤解を避けるためにも土壌処理会社等により行う。

説明の具体的方法としては、モデルルームには必ず具体的説明資料を備えることとし、来場者に対して必要に応じて開示する。ただし、販売担当者からの説明は、購入予定者の誤解を避けるため、重要事項説明書に記載された内容に即して行う。

さらに、購入後のトラブルを未然に防止する観点から、土壌汚染に関する説明は、詳細かつ遺漏のないように実施する必要がある。重要事項説明書に基づいた販売担当者からの説明に加えて、土壌汚染処理会社等からの専門的かつ詳細な説明がなされる機会を設けることが望ましい。

重要事項説明書には、従前の所有者・土地の使用状態、調査の基準・方法等、検出された有害物質および浄化処理・汚染拡散防止措置等の基準・方法等を必要に応じて記載する。

また、浄化処理・汚染拡散防止措置等の処理会社等の報告書は、その写しを購入者に対して交付するとともに、報告書の原本については、管理組合設立後、管理組合に対して引渡す。

東京都では、平成 13 年 10 月から、環境確保条例第 116 条および第 117 条に該当する土地については、同条第 118 条によって改変者が実施した調査および処理についての記録を土地の譲受者へと継承することが義務付けられている。

- ・ 敷地に対して浄化処理・汚染拡散防止措置等を実施した場合は、購入者および購入予定者に対し、モデルルーム等で重要事項説明書に基づいて正確に説明する。
- ・ さらに、土壌汚染処理会社等による専門的かつ詳細な説明を行う機会を設けることが望ましい。
- ・ 重要事項説明書には、従前の所有者・土地の使用状態、調査の基準・方法等、検出された有害物質、浄化処理・汚染拡散防止措置等の基準・方法等について、必要に応じて記載する。
- ・ 購入者に浄化処理・汚染拡散防止措置等の処理会社等の報告書（写）を交付し、併せて管理組合に原本を引き渡す。

【参考：都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 - 環境確保条例 - 】

- 東京都内でのマンション分譲について -

改変者が実施した調査および処理についての記録は、平成 13 年 10 月から、条例第 118 条によって土地の譲受者へと継承することが義務付けられている。

【参考：宅地建物取引業法施行令の改正】

法の施行に合わせて、宅地建物取引業法施行令が改正され、土壌汚染に関し重要事項説明を要する項目が追加される見通しである。追加される項目は、売買等の対象土地が指定区域に指定されていること、および指定された土地を改変する場合は、都道府県知事に届け出る必要があること、についてである。

重要事項説明を要するとして宅地建物取引業法施行令に列挙された項目は例示であると解されることから、汚染された敷地に対して浄化处理・汚染拡散防止措置等を行ったマンションの分譲および販売するについては、上記のように、従前の所有者、土地の使用状態、調査の基準・方法等、検出された有害物質および浄化处理・汚染拡散防止措置等の基準・方法等を必要に応じて記載することとすべきである。

また、対象地がかつて指定区域に指定され、浄化等により指定区域から解除された土地である場合についても、かつて指定された指定区域の状況、および消除された場合の内容についても、それぞれ判明した範囲で記載する必要がある。