

環境法専門弁護士座談会 (第1回)

土壌汚染と化学物質

本誌編集部

本誌に連載している「弁護士からみた環境問題の深層」は、日本CSR推進協会・環境法専門委員会所属の弁護士の先生方による連載記事である。法解釈や訴訟事例などを交えた解説記事は、他誌には例を見ない貴重なものであり、企業の読者にも参考になると思われる。新春にあたり、佐藤泉弁護士（佐藤泉法律事務所）にファシリテーターをおつとめいただき、弁護士の皆様による座談会を行った。第1回目のテーマは「土壌汚染と化学物質」である。



写真1 座談会参加メンバー

〈後列左から〉北島隆次弁護士、伊達雄介弁護士、寺浦康子弁護士、山下瞬弁護士、半田虎生弁護士
〈前列左から〉町野静弁護士、佐藤泉弁護士、芝田麻里弁護士

第1回前半 土壌汚染と土地取引

佐藤（ファシリテーター）：本日は、本誌に連載の「弁護士からみた環境問題の深層」の執筆メンバーから7人を集め、環境に関連する訴訟や法律相談の実務について、経験談などを伺います。脱炭素社会、循環型社会を目指して、法制度も企業活動も変化しています。弁護士が社会の変化にどう対応し、貢献できるか。特に、企業や市民にどのような具体的なお手伝いができるか、できるだけ具体的なお話をお聞かせください。

佐藤：企業の環境問題の中では、土壌汚染及びそのリスク

にどう対応するかが重要な課題です。土壌汚染問題は、現在利用中の土地に関する土壌汚染と、不動産売買やM&Aにより土地所有権が移転する際の土壌汚染の二つが重要です。特に、不動産売買に関連して、過去に多くの紛争が発生しています。

不動産売買の場合、土壌汚染の程度によっては、損害賠償額が大きくなる傾向があると思いますが、訴訟の勝敗の分かれ目はどこにあるのでしょうか。

伊達：土壌汚染について、不動産売買でいえば買主側が対策を求めるわけですが、やはりポイントとなるのは、その売買、特に売買金額の設定において、土壌汚染の存在が考



写真2 佐藤泉 弁護士

慮されていたか、ということになると思います。

そして、売買金額の設定に土壤汚染の存在が織り込まれていることの前提として、土壤汚染について売主が買主に適切に情報を開示している必要があります。

私に取り扱った過去の事例でも、土壤汚染調査結果を開示していたものの、同調査では報告されていなかったエリアに、同じ種類の有害物質が新たに見つかったという事案がありました。結果として、新たに見つかった有害物質については説明ができていなかったわけですが、その調査報告書の記載内容やその土地の履歴などから、買主としてもその土壤汚染の存在を把握し得たとして損害賠償の対象とは認められなかったケースがあります。

その意味でも、土壤汚染の存在可能性についての情報、特に土壤汚染調査の結果などを含めた調査資料などを開示しておくことがリスク回避に繋がる場合があります。

佐藤：そもそも不動産売買の際に、土壤汚染の有無について調査義務はあるのですか？

寺浦：法律上の調査義務というものはありません。ですが一般的には、売主の方が土壤汚染の状況や地下埋設物の状況のある程度調査して、その結果を買主候補に開示するケースが多いです。

佐藤：売主が土壤汚染の調査をしないで売却する選択肢もあるのではないのでしょうか？

町野：法律的には調査なしで売却しても良いのですが、実務上は買主が土壤汚染が無いかということに気にして買うケースが多いため、ほとんどの場合、売主の方で調査してくださいとなります。調査をせずに売る場合は売買代金の金額に影響が出てきます。

佐藤：私も以前は売主及び買主の双方のリスクを回避するために、事前に土壤汚染調査をした方がよいと思っていま

した。しかし、自然由来の土壤汚染も法律の対象となったことや、土壤汚染対策法（以下「法」）では土壤汚染の完全撤去は求められていないことなどを考慮すると、双方合意の上で土壤汚染調査をしないという選択肢もあると最近感じています。今までの土地の利用履歴で汚染の可能性がない土地については調査をしない、汚染の可能性のある土地については合理的な範囲で調査をする、又は法14条の指定を申請して一定の土壤汚染があるとみなして取引するという選択肢もあると思います。免責規定により売主は保護され、また買主は柔軟な土地利用が可能になるので、取引の安定及び土地の有効活用が促進されるのではないのでしょうか。但し、このリスクをどのように価格に織り込むかが課題になります。

伊達：その際の売買代金の調整は、自然由来の恐れがあるかどうかだけでなく、その他のリスクも買主側において判断し、負担するということでしょうか。

佐藤：売買代金の調整及びリスク負担は、取引当事者のビジネス判断だと思います。売主は売買時点で判明している正しい情報を開示する。買主はその情報に基づきリスクを判断して売買価格に合意するということだと思います。土壤汚染の調査をしない場合には、土地の利用履歴を開示し、仮に土壤汚染や地下埋設物があったとしても売主を免責するという特約が考えられます。買主が購入した土地に建物を建てる場合、利用履歴によっては調査義務がないため、そのまま着工できます。

町野：買主次第ですね。倉庫を建てて、その後売る気もないのであればそれで良いと思います。たださすがにマンションを建てるとなると、調査が必要ですが。

寺浦：過去に扱った個人と企業との間での土地売買のケースでは、過去の利用履歴上、汚染がなさそうな土地について、売主である個人は責任を一切負いたくないが、だからと言ってあまり減額されても嫌だという気持ちがあり、かつ、買主の方が調査の勘所がよく分かっているような企業だったので、売買契約は締結したうえで、一定期間、売主が買主の方に調査したければどうぞという機会を与えて、買主自身が合理的に必要と思われる調査、例えば埋設物の有無だけ、などを行い、問題がなければそのまま進めるといった対応をしたことがあります。

佐藤：弁護士が相談を受けた場合、土地の利用履歴や、売主や買主の能力や意図等を汲んで、総合的に判断してアドバイスを出来ますよね。これは、弁護士が自分の経験や判例の知識に基づき、依頼者の意図の実現、リスク回避を総合的に判断できるからです。一般論や本で読んだだけの知識だけでは難しいと思います。売買契約の際に土壤汚染調査をする場合、土壤汚染調査費用をどちらが負担するかが

問題になりますが、この点は如何でしょうか。

伊達：先程出た寺浦先生のお話のようなケースですと、買主側が自分の費用で調査されています。買主側がこの土地の取得にあたって、どれだけ調査費用にコストをかけていかと反面のリスクを考えて自ら行うべき調査方法を検討したうえで費用を負担することになります。

半田：免責条項についてですが、値引きする金額は調査費用分、ということでしょうか？

佐藤：免責条項がある場合、値引き、つまり価格に織り込まれている金額は、調査及び対策費用の全額だと思えます。但し、対策費用は掘削除去を前提とするものではなく、土地利用用途等から合理的な範囲になるでしょう。利用履歴でも変わってきますが、すでに土壤汚染調査が終わっていて、汚染があることが分かっている場合の値引きの仕方と、全く調査していない時の値引きの金額は違って来でしょう。感覚としては、調査済みで汚染がある場合は2～3割減、全く調査していない場合は、1～2割減でしょうか。買主が新たな調査や掘削除去の対策をするとは限らないので、その全額を値引く必要はないと思えます。

佐藤：売買契約に免責条項がない場合、売主には土壤汚染に過失がなくても、売主は買主に賠償責任があるのでしょうか。

伊達：土壤汚染については、契約不適合責任として取り扱われることにはなりますが、令和2年4月1日施行の民法改正以前は、瑕疵担保責任として、売主の無過失責任となっていました。改正民法では、契約不適合責任として、損害賠償請求には売主の帰責事由が必要とされていますが、他方で、契約不適合の追完請求や代金減額請求には売主の帰責事由を必要としません。

この点、土壤汚染に関する契約不適合において、損害賠

償請求に必要な売主の帰責事由をどう考えるのかについては、今後の裁判例に注目したいところですが、いずれにせよ、対策費用については代金減額請求の中で請求していくことが考えられますので、その部分に限っては、帰責事由なしで請求ができると思えます。

町野：買主の損害賠償請求が認められた場合であっても、どこまでを損害として認めるかは議論のあるところですが、改正前民法の瑕疵担保責任に基づく請求の事案ですが、汚染土壤の掘削除去は土壤汚染対策法に準拠する措置であるとはいえずこれを行うことが社会通念上相当ではないとして、そのための費用を買主の損害として認めなかった最近の裁判例があります。

佐藤：不動産が転々売買された場合、土壤汚染によって発生した損害を汚染原因者に請求することも考えられますが、それは簡単なのでしょうか。

北島：難しいですね。被害者は汚染原因者と当該汚染との因果関係を特定する立証責任があります。しかし、いつ誰が土壤汚染を発生させたのか、証拠を入手することは困難であり、かなりの費用もかかります。したがって、転々売買することが想定される場合には、その売買の都度に責任を整理しておくことが必要です。

佐藤：私の経験では、売主が、直接の相手には免責規定付きで売却可能なものの、転売をされた時に転売先から賠償請求されるのではないかと、売買を躊躇することがありました。

北島：私も類似の経験をしたことがあり、契約書で明確化しました。つまり、買主が次に売るときは、元の売主は免責契約であるということを伝える。という様に、契約事項に入れました。

伊達：北島先生のケースは汚染原因者が土壤汚染対策を取らなかったというケースですよね。既に対策が取られている場合には、土対法第8条1項但書の土壤汚染の除去等の対策を取ったということを契約書に盛り込んで責任がないことを明確にすることはありえると思うのですが。

北島：そうです。但し、8条1項但書は、汚染原因者が土壤汚染対策を取った場合だけではなく、相当の費用を負担した場合、すなわち売買契約において一定の減額が行われている場合にも、汚染原因者の責任を免除の可能性を残しています。免責契約であるということを伝えることは、既に売買価格に対策費用が盛り込まれているということを推認させる効果があります。

佐藤：免責規定をつけて売却した場合、次に転売する時にその前の売主の免責規定は承継されないですね。ただ、次の売買において、前回の売買で免責規定があることを伝えることは、結果的に汚染原因者への求償を防止する効果



写真3 伊達雄介 弁護士



写真4 寺浦康子 弁護士

はあるだろうと、私も思います。

伊達：なかなか難しいですね。免責規定を前提に購入した買主が倒産などでいなくなってしまう場合には、最後に免責規定を認識せずに購入した買主が、土壤汚染を考慮しない高い金額で購入していたら、やはり汚染原因者に請求することになりますよね。

北島：売主としては、まずは、契約書に免責規定が定められていますと主張していくことになると思います。

伊達：土壤汚染や廃棄物は、汚染原因者の責任が、時効にかかりにくいと言うところがあると思います。私が取り扱ったケースでは、水銀を含む廃棄物が土中に埋設され、投棄からかなりの時間が経過していたものの、廃棄物に会社名の記載があって、汚染原因者が特定でき、継続的な不法行為であるとして対策費用を請求できました。

佐藤：企業は、色々なリスクを考慮しながら、不動産を売ったり買ったりしています。今、日本は円安です。一時期は、工場跡地はマンション用や物流倉庫用に利用する風潮がありましたが、半導体産業などでは日本に工場を作ろうという気運もあります。そういうニーズに合わせた土壤汚染への考え方というのも日本全体の活性化には必要じゃないかなと思います。

伊達：そうすると、例えば工場用地など、地下水を飲用しないようなところでは、多少の土壤汚染が残っていたとしても、きちんと舗装されていれば対策は不要と考えてもよいのではないかとということですよね。

寺浦：平成29年土壤汚染対策法改正で創設された臨海部特例区域も、元々工業用地として使われてきた場所ですから、それを前提に、今後もそういう使い方をしていくのであれば、より簡易な手続きで有効活用できるようにしようという考え方です。

北島：工業団地に工場があるM&A案件で、経営主体が変わる時は、稼働が継続するとしても、土壤汚染対策をするよう工業団地でルールが定められていた事例があり、難儀したことがありました。

伊達：売買代金に反映させても、現状のまま不動産売買が出来ないというのは、結構厳しいですね。

佐藤：寺浦先生は、土壤汚染対策法の平成29年改正時に、中央環境審議会の委員として関与されています。この改正で、特に重要となった点や、寺浦先生が提案した点などありますでしょうか。

寺浦：平成29年改正は、規制強化と規制緩和の両側面がありました。

主要な規制強化は法3条に関連する部分です。改正前は、原則として有害物質使用特定施設の廃止時に求められる土壤汚染状況調査を、工場が操業中であってその敷地が管理されていることが確認されれば、一時的免除を受けられるとしていましたが、実態としてこの一時的免除を受ける敷地が大半であり法の目的である土壤汚染状況調査が進んでいないという問題が指摘されました。そこで、一時的免除中であっても900平方メートル以上の土地の形質変更を行う場合は、事前に届出をさせ土壤汚染状況調査を義務づけることとしました。特に、この例外となる土地の面積基準を900平方メートルとするかどうかという点は大きな議論となりました。

他方で、法4条に基づく、3,000平方メートル以上の土地の形質変更を行う場合の届出や土壤汚染状況調査の手続きを合理化したり、自然由来等による土壤汚染で健康被害のおそれがない土地についての規制を緩和したり、また臨海部特例区域を創設したりという規制緩和も行われました。

そのほか、私が提案したという訳でもなかったかと思いますが、私は区域指定と解除の履歴が台帳で確認できるよう台帳による情報開示を充実すべきであるという意見を述べ、これが反映されました。

佐藤：土壤汚染は、当初法律が出来た時の対象物質以外にも関心が高まっていると感じます。特に有機フッ素化合物のPFASは、実際今でも製造に使用している企業もあります。今後どう法律が変化していくか、気になっている方も多いかと思います。半田先生、東京で住民の方が心配している声が上がっていると思いますが、いかがでしょうか。

半田：事務所が多摩なので、相模原とか福生の辺りの周辺に基地がある住民を中心に、PFASを懸念している声はかなりあります。有志で血液検査をして、実際に体内にどのくらい蓄積しているのかを調査している団体があります。また、水道の調査でもある程度の量が検出されたというの

は、地域のニュースでも報道されているので、これから地域住民と、地域の弁護士が出てきて、問題がさらに顕在化していくのではないかと思います。

佐藤：PFASの環境基準の制定状況はどうなっているのでしょうか。

伊達：PFOS・PFOAの合計値で、水道水、地下水や公共用水域における暫定目標値が設定されています。また、化審法の第一種特定有害物質として製造・輸入等が原則禁止とされ、また、水濁法の指定物質にも追加されています。またPFHxSが新たに第一種特定化学物質に指定されることになっています。

北島：アスベストなどは、過去の裁判事例の蓄積で、アスベストの危険性を企業が認識すべき時期というのが明らかになってきていますが、一部のPFASについては規制はあるものの、健康被害の影響については必ずしも定まっているとまではいえないと思います。健康被害の影響が分からないと、仮に将来訴訟になったとしても、企業の責任が認定される時期については難しい問題がありそうですね。

伊達：PFOSやPFOAの血液検査について、どのくらいの血中濃度があると健康影響が出るか分かっていないとして、血液検査を大規模に進めることについて自治体は消極的と聞いています。

第1回後半 化学物質管理

佐藤：寺浦先生は、海外取引に関連する法務も多く対応されていますが、環境に関わるアドバイスをされているのでしょうか。

寺浦：はい、例えば、原材料等の輸出入に関連して環境規制への対応が必要となったクライアントへのアドバイスや書類作成等を行うことがあります。具体例を挙げますと、

- ①化学物質を含む製品の海外への輸出におけるREACH対応のためのREACH申請委託契約書等の作成
- ②PCBの混入したスペック外の材料が誤って海外の仕入先から輸入されてしまった場合の対応についてのアドバイス、海外の仕入先との英文での補償交渉・解決合意書の作成等

などがありました。

PCBのケースは、不良品を返却できないということが問題でした。当時、輸出元の国内では規制値以下のPCBの混入した材料が、日本に輸入されたのですが、日本の規制値超であったため、それを不良品だからという理由で返却目的でも輸出できないんですね。PCB含有物の輸出は化審法違反になってしまいます。結局国内でPCBとして廃棄処理をするしかないんです。

PCBの混入が判明する前に製品ラインにその材料を投入し始めていたこともあり、損害は、PCB検査費用、PCB混入材料の廃棄費用にとどまらず、製品損失や仕掛品の廃棄費用にも拡大しました。スペック外でしたので海外材料メーカーに責任のあることは明らかでしたが、なかなか全額の支払いに応じなかったうえ、取引継続に当たり、規制値超のPCB混入材料の輸入の再発をどうやって防ぐか、また再発した場合の責任を誰が負担するかについても交渉が難航し、合意書案のやり取りはかなりの回数となりました。

町野：私は、欧州のRoHSの対応があります。日本のクライアントが輸出した製品にRoHSの規制物質が含まれていました。工業製品だと部品を買ってそれを組み込んで海外に輸出をしますが、自分のところで作っていても、別のサプライヤーから買った部品のさらにその中の部品がRoHS2に対応していなかったということが輸出した時に判明して、取引先の輸入企業が罰金を課されるということがありました。うちの依頼者は結局その罰金や回収費用を含む費用の求償を受けてそれを払ったのですが、どういう過程でそれが起こったかを見ると、サプライチェーンが複雑なので、途中途中で確認しているRoHS適合保証書を出しているのですが、ヒューマンエラーでその確認が不十分になったりして、確認漏れが起こります。そのサプライヤー管理が難しいですし、ちょっとしたミスで高額の損害賠償を負担する可能性もあるということです。

佐藤：罰金というのは、どの省庁がどういう風に課しているのでしょうか。

町野：RoHSでは罰則規定は加盟国が国内法で設けることとされていますので、実際に罰金を科すのは加盟国の法令で定められた輸入国の所管の局になります。

編集部：罰金は直接の輸出者に課されるのでしょうか。

町野：EUに輸入した会社です。企業がRoHSの遵守を担保するためには、取引先にも遵守を義務付けた上でそれを確認するプロセスが必要です。また、RoHSからRoHS2に改正があった際のように対象となる化学物質の追加がある場合がありますので、そういった情報も含めて社内のみならず仕入先にも周知の上、遵守の徹底を図れるような体制づくりも重要でしょう。

佐藤：労働安全衛生法と化学物質についてはどうでしょうか。

伊達：はい。昨年（2023年）4月の労働安全衛生法の改正により新しい化学物質規制が始まっています。化学物質ごと個別に規制するのではなく、自律的な管理、事業者の

自律的なリスクアセスメントの実施を中心とする抜本的な転換が図られています。

本年（2024年）4月からは、「濃度基準値設定物質」については、ばく露される程度を基準値以下とするように義務付けられ、また、リスクアセスメント対象物を製造、取扱等する事業場では化学物質管理者の選任が義務化されるなど、実務的にも大きな影響がますます出て参ります。

佐藤：企業としてはどのような点に注意しなければならないでしょうか。

伊達：これまで企業としては、限られた特定の物質や作業について規制を遵守することが求められていましたが、改正後、順次リスクアセスメント対象物が追加され、大幅に増加しますので、企業としては、改めて自主的に化学物質を管理していく体制作りが必要です。

化学物質管理者はリスクアセスメントの技術的な事項を管理することになりますが、リスクアセスメントは、労働災害の発生を防ぐために行うものであるということ、経営トップが十分に理解して取り組んでももらえればと思います。

また、事業場や作業における潜在的なリスクをよく知るの現場で働く労働者の方達です。安全衛生委員会等を通じて、これがない場合には、作業に従事する労働者のヒアリングを行うなどして、労働者の意見を取り入れた上で、リスクアセスメントを検討してもらえればと思います。

（取材 本誌編集部）

編集部：「弁護士座談会（第2回）」は、次号に掲載予定です。

【弁護士紹介】

佐藤 泉 佐藤泉法律事務所

第一東京弁護士会環境保全対策委員会所属、2006年から4年間同委員会委員長。2003年度から2019年度の環境省主催環境コミュニケーション大賞審査員。環境省中央環境審議会、国土交通省交通政策審議会、経済産業省産業構造審議会等の委員として各種リサイクル法の制定・改正・土壌汚染法改正等に関与。現在東京都廃棄物審議会委員、日本鉄リサイクル工業会理事、企業の環境管理、循環型社会に対応するビジネスモデル構築を専門とする。

伊達 雄介 新千代田総合法律事務所

第一東京弁護士会の環境保全対策委員会所属。2015年から2年間、同委員会委員長。日弁連 公害対策・環境保全委員会委員（化学物質部会）。株式会社経社外取締役。現在、土壌汚染や地下埋設物等の調査・対策に関するものとして、財務省の普通財産の処分価格等の明確化についての有識者に選任されている。複数の土壌汚染関連訴訟の代理人経験あり。化学物質管理、PFAS問題やプラスチック海洋汚染問題にも興味を持って活動している。

寺浦 康子 エンデバー法律事務所

第一東京弁護士会の環境保全対策委員会に所属しており、2017年から2年間、同委員会の委員長に就任。ニューヨーク州弁護士資格も取得している。また日弁連 公害対策・環境保全委員会委員（廃棄物部会）にも所属。過去、東京都環境審議会委員、中央環境審議会土壌農薬部会委員に就任しており、

現在は環境省入札監視・契約適正化委員会の委員である。また、現在はセイコーグループ株式会社及び株式会社リョウサン社の社外取締役、株式会社海外交通・都市開発事業支援機構社外監査役に就任。企業の環境法令違反に関連する第三者委員会に参加経験あり。最近は、水や土壌、廃棄物、再生可能エネルギーの中では地熱発電に特に関心を持っている。

芝田 麻里 弁護士法人 芝田総合法律事務所

東京弁護士会の公害環境委員会委員に所属。公益社団法人 全国産業資源循環連合会 顧問及び監事、一般社団法人 東京都産業資源循環協会 顧問を務め、一般社団法人 事業承継研究会代表理事、一般社団法人 特許情報サービス業連合理事を務めている。また、株式会社 事業承継・M&A支援センター（JMA）代表取締役でもある。廃棄物処理法を中心とした行政交渉・行政・民事・刑事事件、これらに関する法律相談を多く扱う。また、企業の後継者育成、事業承継、M&Aの案件の相談も多い。

町野 静 弁護士法人イノベティア

第一東京弁護士会の環境保全対策委員会に所属し、現在、同委員会の副委員長を務める。また慶應義塾大学のロースクールで環境法を教えている。経済産業省産業構造審議会の委員であり、資源循環経済小委員会の委員のほか、フロン類対策、容器包装、自動車リサイクルなどのワーキンググループの委員を務める。環境分野だけではなく知的財産分野の案件も多く扱っており、最近は、修理する権利と製品の修理・加工における特許権の効力範囲と題する論文も公表している。

北島 隆次 TMI総合法律事務所

大学卒業後、製造業に6年、コンサルティングファームで環境・サステナビリティコンサルタントとして8年経験した後、法科大学院に入り、40歳で弁護士となる。環境やサステナビリティ実務に20年以上関わり、環境省や業界団体の委員も務めていた。現在は、環境法その他、カーボン・クレジット等の環境・サステナビリティに関する新規事業の立ち上げなどにも関わる。

山下 瞬 日本公認会計士協会 兼第二東京弁護士会調査室

自治体職員を経て弁護士となり、第二東京弁護士会の環境保全委員会に所属。日本公認会計士の社内弁護士を務める。ルールづくりを専門として、全国初の手話言語条例の制定、被災自治体の復旧支援、電力システム改革の基盤整備、公認会計士団体の自主規制の見直しなど幅広い政策分野のルールメイキングに携わり、現在は所属する弁護士会のルール策定にも関与。最近、MBAで環境マーケティングを学び、サステナビリティに関する消費者行動や行動科学に基づくルールづくりに関心を持っている。

半田 虎生 弁護士法人まちだ・さがみ総合法律事務所

東京弁護士会公害環境特別委員会（副委員長）、日本環境法律家連盟等に所属。2022年秋からは慶應義塾大学のロースクールにおいて、行政法の学習支援ゼミ（助教）を担当。2020年の弁護士登録以来、環境法や行政法の知識を活用し、主に地域の環境問題の解決に取り組む。