

## 第26回

弁護士からみた  
環境問題の深層

## 寺浦 康子

エンデバー法律事務所 弁護士／  
日本CSR普及協会・環境法専門委員会委員

# 土壤汚染対策法にみる土地所有者の責任と原因者負担原則

土壤汚染対策法は、土壤汚染による健康被害防止の実効性の観点から土地所有者に第一義的な責任を負わせており、また他の法分野でも土地所有者の責任は広がる傾向にあるが、このような傾向は土地所有に内在する制約として広く認知されているとはいえ、また必ずしも納得されているとはいえない。理解を深める方策を取っていく一方で、原因者負担原則を可能な限り徹底し、また国や地方公共団体の役割や責任分担も再検討すべきである。

## はじめに

我が国の民事法制では、過失責任主義を原則とし、民法717条が例外的に土地の工作物等の所有者に無過失責任を負わせているにすぎなかった。また、他の典型的な公害規制法においても原因者負担原則が取られてきた。しかし、平成14年に制定された土壤汚染対策法は、帰責性の有無を問わず、土地所有者（土地の管理者又は占有者の場合もあり得、総称して、以下「土地所有者等」という。）を土壤汚染の調査義務及び健康被害防止措置義務の第一義的な責任主体としている。これは、誰が土壤汚染による健康被害防止の対策を取ることができるかという対策の実効性の観点から取られた法制である<sup>\*1</sup>。

土地所有者に責任を負わせる正当化根拠としては、「土地所有者は現在の土壤汚染による健康リスク（危険）を支配していると考えられ、それを根拠とする責任（状態責任）を負っている」<sup>\*2</sup>とされる。資産（＝土地）によりもたらされる利益を享受する者は資産によりもたらされる損害を負担すべきであるという考え方が根底にあると思われるが、実際には、利益をもたらす資産とはいえない土地や、土地のもたらす損害が土地のもたらす利益よりはるかに大きい場合もある。この場合は土地＝負の資産であるが、第三者への譲渡は当然ながら困難であり、土地の所有権の放棄は原則として認められておらず、国や地方自治体に無償譲渡したくとも拒否されることが多い。

土壤汚染対策法は原因者負担原則の考え方も一部取り入れており、汚染原因者が明らかな場合には、要措置区域の汚染除去計画の作成と実施を都道府県知事の指示により義務づけられる場合や、要措置区域について土地所有者等が

汚染除去等の措置を取った後に汚染原因者に費用を求償することが可能な場合もある。しかし、汚染原因が特定できない場合、汚染原因者が不明な場合、汚染原因者が破産等により消滅している場合、自然由来の汚染の場合や、汚染原因者へ求償可能な条件に合致しない場合などもあり、必ずしも汚染原因者に求償することができるわけではなく、無過失で責任回避可能性もなかった土地所有者に酷な結果となる事例も見られる。土壤汚染対策法では基金を原資とした指定支援法人による助成金の交付や照会・相談対応、助言等の支援を定めてはいるが、助成金は適用条件が厳しいため、活用事例は2021年3月末時点までで2件<sup>\*3</sup>にとどまっている。

本稿では、土地所有者と汚染原因者とが異なる場合に具体的にどのような問題が生じるかについて考察する。

## 1. 土地所有者と汚染原因者が異なる場合の法的責任

土壤汚染の原因者が当該土地の所有者等である場合は、土地所有者等として責任を負ったとしても実質的に原因者が責任を負うことになるので、求償の問題は生じない。しかし、汚染原因者と、土壤汚染対策法上の第一義的責任を負う土地所有者等が異なる場合はどうだろうか（図表1）。

### 1.1 土壤汚染状況調査・報告義務

土壤汚染対策法3条（有害物質使用特定施設の使用を廃止した場合）は、①土地の所有者等であって有害物質使用特定施設を設置した者又は②都道府県知事から同法3条3

図表1 土地所有者と汚染原因者が異なる場合の法的責任（典型的な場合）

	土壌汚染対策法上の第一義的義務者	土地所有者から汚染原因者への求償の可否			
		土壌汚染対策法上の求償	契約上の原状回復義務 <sup>※1</sup>	契約上の債務不履行責任 <sup>※1</sup>	不法行為責任 <sup>※2</sup>
調査・報告義務	3条： ①土地所有者等且つ有害物質使用特定施設設置者 ②土地所有者等且つ法3条3項の通知を受けた者 4条・5条： 土地所有者等	×	×	△	△
汚染除去等計画の作成・提出義務／実施措置義務	原則：土地所有者等 例外：汚染原因者	○（但し、指示の範囲に限る）	計画：× 措置：○	△	△
形質変更時届出義務／計画変更義務	形質変更をしようとする者（実質的には土地所有者又は土地所有者から使用権限を付与された者）	×	×	△	△

※1 各契約の内容による。  
 ※2 違法性の有無等による。

項の通知を受けた土地所有者等に、同法4条（一定面積以上の土地の形質変更が行われる場合）及び同法5条（土壌汚染による健康被害が生ずるおそれがある土地の場合）は、土地所有者等に、それぞれ土壌汚染状況調査・報告の義務を負わせている。

しかし、土壌汚染対策法には、土地所有者等から汚染原因者への調査等の費用の償還や、調査等による損害（調査期間等に土地が利用できないことによる逸失利益等）の賠償を認める規定はない。したがって、土地所有者等が汚染原因者に対してこれらを請求するためには、土地所有者等と汚染原因者との間の土地使用権限を付与した契約（例えば、土地賃貸借契約や土地上の建物の賃貸借契約）上の責任か、不法行為責任を検討するしかない。

### 1.2 要措置区域に指定された土地の汚染除去等計画の作成・提出義務、汚染除去等計画の実施措置義務

土壌汚染対策法6条により要措置区域に指定された土地の汚染除去等計画の作成・提出は、都道府県知事が、原則として土地所有者等に指示するものとされており、例外的に、汚染原因者が明らかな場合であって、その者に汚染の除去等の措置を講じさせることが相当と認められ、且つ、これを講じさせることについて当該土地の所有者等に異議がないときに限り、その汚染原因者に指示するものとされている（同法7条1項）。そして、当該計画を提出した者は、当該計画を実施する義務を負う（同条7項）。よって、例外に該当する場合は汚染原因者が汚染除去等計画の作成・提出義務、汚染除去等計画の実施措置義務を負うが、

それ以外の場合は、土地所有者等がかかる義務を負うことになる。

土地所有者等が同法7条1項に基づく指示を都道府県知事から受け、当該土地において実施措置を講じた場合は、原則として汚染原因者に対して、汚染除去等計画の作成・変更及び当該実施措置の各費用を償還請求することができる（同法8条1項）。但し、指示措置に係る汚染除去等実施計画の作成・変更及び指示措置に要する費用の額を限度とするため、例えば、土地所有者等が自ら指示を受けた分を超える措置を取った場合には、当該を超える部分については費用償還請求することはできない。汚染除去等計画の実施完了までの期間等に土地が利用できないことによる逸失利益等の損害の賠償請求権も定められていない。

また、土壌汚染対策法上、土地所有者等が汚染原因者に対して費用償還請求できる場面は同法7条1項に基づく指示を受けた場合に限られ、土地所有者等が任意に都道府県知事に対して汚染除去等計画を作成・提出したり、汚染除去等の措置を実施したりしたとしても、汚染原因者に費用償還を請求する権利は認められていない。

したがって、土地所有者等が汚染原因者に対してこれらを請求するためには、土地の使用権限を付与した契約上の責任か、不法行為責任を追及するしかない。

### 1.3 形質変更時要届出区域に指定された土地の形質変更時の届出義務・形質変更の施行方法に関する計画の変更義務

形質変更時要届出区域に指定された場合の形質変更時の

届出義務・形質変更の施工方法に関する計画の変更義務は、形質変更をしようとする者に課せられている（土壤汚染対策法12条）。具体的には、土地所有者又は土地所有者から土地使用権限を受けた者等が該当するであろう。

土壤汚染対策法上は、土地所有者等から汚染原因者への、形質変更の届出や形質変更の施工方法の計画変更の費用の償還や損害（待機期間や計画変更に要する期間等に土地が利用できないことによる逸失利益、計画変更による損害等）の賠償の請求を認める規定はない。したがって、これらを汚染原因者に請求するためには、土地所有者等は、土地の使用権限を付与した契約上の責任か、不法行為責任を追及するしかない。

#### 1.4 汚染原因不明、汚染原因者不明・所在不明、汚染原因者無資力、汚染が自然由来の場合

汚染原因不明、汚染原因者不明・所在不明、汚染原因者無資力、汚染が自然由来の場合には、土地所有者は（当該土地の売主への契約不適合責任の追及等を除き）基本的に誰にも何も求償することができず、最終負担者となる。

## 2. 紛争が発生するパターンと法的構成

紛争が発生するパターンとその法的構成には次のようなものがある。

### 2.1 土地の買主から売主に対する契約不適合（<sup>かし</sup>瑕疵担保）責任の追及

土地に土壤汚染が発見された場合、土地所有者としては、自己が当該土地を取得する前から汚染が発生していたと信じるときは、土地の売主への契約不適合責任（瑕疵担保責任）を追及することを検討する。

発見された有害物質が、当該土地の売買時点で既に規制対象となっていた場合には、土地の瑕疵として認定されたとしても売主の予測可能性は奪われず、特約で責任を排除していないのであれば、売主が契約不適合責任を問われたとしても不合理とはいえないだろう。しかし、発見された有害物質が当該土地の売買時には規制対象でなく、売買後に規制対象となった場合（又は売買後の規制基準の改正により不適合となった場合）には、土地の瑕疵としての予測可能性がない。この場合、誰がそのリスクを負うことになるのか、争われたのが次の事案である。

最高裁 平成22年6月1日第三小法廷判決（民集64巻4号953頁、判時2083号77頁、判タ1326号106頁）

事案の概要：

原告は、平成3年に被告から本件土地を買い受けた。当時、ふっ素は法令に基づく規制の対象とならず、取引観念上も、ふっ素に起因して人の健康被害を生ずるおそれがあるとの認識もなかった。しかし、平成13年に土壤に含まれるふっ素についての環境基準が告示され、平成15年に土壤汚染対策法上の有害物質であると定められた。平成17年に基準値を超えるふっ素が本件土地の土壤に含まれていることが判明したため、原告が被告に対して瑕疵担保責任（改正前民法570条）による損害賠償を求めた。

裁判結果：破棄自判（原審は一部認容）

判旨：

本件売買契約締結当時、当事者間においてふっ素が人の健康を損なう限度を超えて本件土地の土壤に含まれていないことが予定されていたものとみることはできず、改正前民法570条にいう瑕疵には当たらない。

裁判所は、契約時において当事者がどのような品質・性能を予定していたかを判断基準とし（主観説）、売主の瑕疵担保責任を認めなかった。売買から約14年後の法の制定改廃や新たな科学的知見により瑕疵担保責任が認められることになるとすれば取引関係の法的安定性を欠くことにもなるため妥当な結論であるが、汚染原因者に責任追及できないとすれば買主には気の毒な結果ではある。

### 2.2 土地所有者による施設使用廃止通知の取消訴訟

有害物質使用特定施設の設置者ではない土地所有者が、その土壤汚染調査・報告義務を否定するため、かかる義務の前提となる土壤汚染対策法3条3項（改正前3条2項）の通知の取消を求めた事案がある。

最高裁 平成24年2月3日判決（通知の処分性）

事案の概要：

土壤汚染対策法3条1項所定の有害物質使用特定施設に係る事業場の敷地であった土地の所有者が、第三者による当該施設の使用の廃止に伴い、法に規定する都道府県知事の権限に属する事務を行う旭川市長から同

条2項（現行法3項）による通知を受け、上記土地の土壤汚染状況調査を実施してその結果を報告すべきものとされたことから、上記通知が抗告訴訟の対象となる行政処分当たることを前提にその取消しを求めた事案。

裁判結果：棄却（控訴審は、原審差し戻し判決）

判旨：

同法3条2項（現行法3項）による通知は、通知を受けた当該土地の所有者等に調査及び報告の義務を生じさせ、その法的地位に直接的な影響を及ぼすものであり、当該報告義務違反に対する報告命令が速やかに発せられて当該命令に対する取消命令が早期に提起できるものではないから、抗告訴訟の対象となる行政処分に当たる。

この最高裁判決により、同法3条3項の通知の処分性が明確化され、行政手続法上の弁明手続や行政不服審査法及び行政事件訴訟法に基づく教示がなされることとなった（平成24年3月12日環水大土発第120312002号参照）。よって、例えば、通知を受けた者が既に当該土地を第三者に譲渡しており「土地所有者等」に該当しない場合には、弁明手続において異議を唱えることができる。

### 2.3 土壤汚染対策法制定前に土地を取得した土地所有者の措置義務を免責する経過措置を認めなかったことの違法等を根拠とする国家賠償責任の追及

上記のとおり、法規制対象となる前に土地を取得した土地所有者は、基本的には当該土地の売主に契約不適合（瑕疵担保）責任を追求することはできない。また、汚染原因者が不明・無資力等である場合には責任追及できない。この結論が不合理であるとして、法規制前に善意無過失で土地を取得した土地所有者に課された改正前土壤汚染対策法7条に基づく措置義務を免責する経過措置を設けなかったことは違憲であるなどと主張して争った事案がある。

東京地裁 平成24年2月7日判決（判タ1393号95頁、判自361号74頁\*環境判例百選74頁）

事案の概要：

原告（資本金49億円以上）が、ふっ素に汚染されていることを知らずに平成3年に購入した本件土地の土壤汚染の除去のため多額の費用（土地の価格の100倍以上である24億円強）を負担することになったなどとし

て、被告国に対しては国家賠償法1条1項に基づく損害賠償又は憲法29条3項に基づく損失補償を、被告石川県及び被告羽咋市（はくいし）に対しては国家賠償法1条1項に基づく損害賠償を、それぞれ求めた事案

裁判結果：棄却

判旨：

- (1) 土壤汚染対策法施行前に土地を取得した汚染原因者でない所有者の措置義務を免責する経過措置を定めなかったこと、自己資本3億円以上の法人に対する助成措置を定めなかったことが、国家賠償法1条1項の適用上違法とはいえない。
- (2) ふっ素に汚染されていたことを知らずに土地を購入した者が土壤汚染の除去のため多額の費用を負担することになったことを理由とする憲法29条3項に基づく国に対する損失補償請求は認められない。
- (3) ふっ素に汚染されていたことを知らずに土地を購入した者が国に対して求めた水質汚濁防止法又は大気汚染防止法に係る規制権限不行使を理由とする国家賠償請求は認められない。
- (4) ふっ素に汚染されていたことを知らずに土地を購入した者が県及び市に対して求めた規制権限不行使を理由とする国家賠償請求は認められない。

裁判所は、土壤汚染対策法において土地所有者に無過失責任を認めたこと、土地所有者の無過失責任を遡及適用したことについて、いずれも立法の裁量の範囲内であるとして適法とした。汚染原因者は既に解散しており求償に応じる支払能力はなく、土地所有者にとって酷な結果であることは否めない。

### 2.4 土地所有者による汚染原因者への責任追及

上記のとおり、土地所有者の無過失責任を定める土壤汚染対策法の規定が合憲と判断されるとすると、土地所有者としては、基本的には汚染原因者への求償を検討するしかない。しかし、ここにもハードルがある。

東京高裁 平成25年3月28日判決（判タ1393号186頁）（川崎市土壤汚染事件）

事案の概要：

土壤汚染対策法制定前の昭和43～45年頃に、川崎市が

管理する清掃作業場で生じた家庭ごみの焼却灰等埋立業者の申し入れを受けて本件土地に搬入し、埋立業者が他所からの廃棄物とともに本件土地に埋め立て、その後本件土地を控訴人が買い受けたが、法定後控訴人が本件土地の土壤調査をしたところ鉛等による土壤汚染が判明したため、控訴人が自主的に対策計画を川崎市に提出して対策工事を行った後、工事費等の損害賠償を川崎市に求めた事案。

裁判結果：控訴棄却（原審は却下）

判旨：

本件土地に本件焼却灰等を埋め立てたのは埋立業者であって、川崎市は本件土地にその一部を搬入したにすぎないから、川崎市は汚染原因者ではなく、また、埋立業者の埋立行為について川崎市が協議をしたり現認したりしたこともなく、人の生命、身体及び財産等に重大な損害を生ずる差し迫った状況を生じたことを認識していた事実や、本件焼却灰等を直ちに除去することができるような立場にあった事実も認められないから、条理上、本件焼却灰等又は土壤汚染を除去すべき義務を負ったとは認められない。よって、先行行為に基づく不作為の不法行為も、土壤汚染対策法7条1項ただし書きの「汚染原因者」であることに基づく不作為の不法行為も認められない。仮に川崎市が汚染原因者と認められたとしても、同法8条（措置費用を汚染原因者に求償できるとする規定）は、措置命令が出されていない本件では準用ないし類推適用されない。また焼却灰搬入当時は鉛等の物質を土中に埋め立てることについて規制もなく、当時の土地所有者が焼却灰の搬入及び埋立について黙示の同意を与えていたと推認されることも考慮すると川崎市の搬入行為に不法行為は成立せず、埋立業者の行為との法益侵害に向けた客観的共同関連性があるとはいえず、また当時、鉛の埋立による生命身体等への重大な侵害について分かっていたとはいえない以上主観的関連共同性を問題にすることもできず、埋立業者との共同不法行為は成立しない。

土壤汚染対策法8条は、同法7条1項に基づく都道府県知事による汚染除去等計画の作成指示を受け、且つ当該計画の実施をした場合に限り、当該計画の作成費用及び実施措置費用を、汚染原因者に対して請求できるとしている。つまり、要措置区域指定を受けた土地以外には適用できないという限界がある。

また、本件では、汚染原因の一部と推定される焼却灰の

搬入・埋立が行われた当時は鉛の地中埋立の規制はなく、また鉛が生命身体等への重大な侵害をもたらすものであるとの証明もなかったため、行為時には違法ではなく、また行為時の土地所有者の同意が推認されたため、業者（及び川崎市）に対する不法行為責任の追求は困難であり、土地所有者は汚染原因者に求償することはできず、最終的な負担を強いられることとなった。今後も法改正により規制範囲が広がれば、同様の事案は起こりうる。

## 2.5 責任を負担すべき者が複数いる場合

土地が転々譲渡された場合には、どの時点の土地所有者が土壤汚染対策法上の「土地所有者等」として責任を負うべきかが問題となりうる。また、汚染原因者が複数存在する場合その全員が責任を負うが、その負担割合をどうすべきか等も問題となる。

次の事案は、関与者が複数存在する最近の裁判例であるが、争点が多数ある。

東京地裁 令和4年1月14日判決（土壤汚染対策法による汚染除去等行政処分取消請求事件）

事案の概要：

原告が、東京都Y市の土地上に所在する工場において、特定有害物質である鉛、ヒ素、ふっ素、ほう素等を含む光学ガラスを研磨してレンズに成形加工する作業（「本件作業」）を行っていたところ、本件作業によって本件土地の土壤に本件特定有害物質による汚染が生じたことを理由として、被告Y市の市長から、土壤汚染対策法7条1項ただし書に基づき汚染の除去等の措置を講ずべきとの指示（①同法施行規則31条1項の基準に適合していない特定有害物質の種類を鉛、ヒ素、ふっ素、ほう素等、その指示措置を地下水の水質測定とし、②同条2項の基準に適合していない特定有害物質の種類を鉛等、その指示措置を土壌入換えなどとするもの）を受けたことについて、本件処分は違法であると主張してその取消しを求めた事案。

本件作業は、昭和38年ころ、A社が、本件工場をDから賃借し、Eから光学ガラスの無償提供を受けて開始し、A社の本社移転に伴いB社が引き継いだ。昭和47、8年ころB社が倒産したため、B社の従業員だった原告代表者らが引き継ぎ、原告設立後は原告が引き継いだ。しかし、平成28年1月以降、Eからの光学ガラスの提供がなくなったため業務を停止し、本件工場の賃貸借契約を解約して明け渡した。なお、Dは本件工

場の敷地である本件土地を平成15年ころ売買により取得していた。被告Y市は、原告と本件土地所有者D（A社及びB社が存在しないため）に対して本件処分を行い、A及びBの操業期間と原告の操業期間の比率に応じて、原告の寄与度を7割7分7厘、Dの寄与度を2割2分3厘とした。Dは、土壌入換えと同等以上の効果を有すると認められる措置として本件土地の舗装を行い、措置を完了した。これにより、被告Y市は、本件土地について、要措置区域の一部を解除し、形質変更要届出区域として指定した。

判旨：一部却下、一部棄却

(1) 本件処分のうち、土壌入換えを指示する部分の取消しを求める部分についての訴えの利益の有無（本案前の答弁）

被告の主張：本件処分のうち土壌入換えを指示する部分は、既にDが舗装を行ったことにより、原告との関係でも完成し消滅し、要措置区域の指定も解除されているから、取消しによって回復すべき法律上の利益も存在しない。よって訴えの利益は失われている。

原告の主張：原告代表者は、Dから、賃貸借契約上の原状回復義務の不履行として、土壌入換え工事等の費用の賠償を求める訴訟を提起されており、本件処分の帰趨が原告の経済的負担の有無を左右する関係にあるから、原告には、本件処分のうち土壌入換えを指示する部分が取り消されることで、そもそも費用負担すべき地位にないことの正当性が明らかになるため、法律上の利益がある。

判旨：土壌汚染対策法8条1項は、指示措置等を講じた土地の所有者等から汚染原因者への費用の請求に関しては、汚染原因者が同法7条1項の指示を受けていることを要件とはしていない。Dから費用償還請求を受けるのは汚染原因者であることの事実上の効果にすぎず、本件処分による法的な効果としてDからの請求を受ける地位におかれるわけではない。よって本件訴えのうち、本件処分のうち土壌入換えを指示する部分の取消しを求める部分の訴えの利益がないから、これを却下する。

(2) 本件処分の適法性

①汚染原因の認定

原告は、本件作業により発生したガラスの粉を適正に処理しており汚染原因者ではないと主張したが、裁判所はガラスの粉が保管されていた

状況等からA社、B社及び原告を汚染原因者と認定した。

②光学ガラスを無償提供したEの関与の考慮の要否

原告は、特定有害物質を含む光学ガラスを提供し作業等についても指示をしていたEの関与を考慮しなかった本件処分は違法であると主張したが、裁判所はEの指示の具体的内容も不明であり、被告が原告を汚染原因者と認め本件処分をしたことに違法はないとした。

③憲法39条（遡及処罰の禁止）違反の有無

原告は、土壌汚染対策法施行前になされた原告の行為に対する本件処分は憲法39条に違反すると主張したが、裁判所は、憲法39条は民事法規について法律がその効果を訴求させることを何ら禁止するものではないから（最高裁 昭和24年5月18日 大法廷判決・民集3巻6号199頁）同条に違反しないと判示した。

④要措置区域の指定の適法性

原告は、本件土地の地下水の汚染の存在を否定し、また本件工場の敷地にはD及び原告の関係者らしか出入りできなかったことからすると「人の暴露の可能性」は存在しない等として要措置区域の指定が違法であると主張したが、裁判所は周辺の飲用井戸の存在や本件土地の周囲に塀や柵等が設置されていないこと等から原告の主張を退けた。

⑤寄与度による責任配分の適法性

原告は、Eの関与を考慮しなかった点及び操業期間による寄与度を推定した点が違法であると主張したが、裁判所は、「土壌汚染対策法の一部を改正する法律による改正後の土壌汚染対策法の施行について」（平成22年3月5日環境省通知）は、複数の者により同一の原因物質による汚染が発生している場合の寄与度については、汚染の位置と特定有害物質を取り扱っていた場所との関係、汚染物質の形態と取り扱っていた特定有害物質の形態の比較、当該特定有害物質の取り扱いの態様、周辺地域の状況等からできるだけ正確に寄与度を算定するが、これが困難な場合には、当該汚染原因者が当該特定有害物質を取り扱っていたと推定される期間のうち土壌汚染が発生し得る可能性を否定できない期間を基に寄与度を推定する旨定め（同51頁）、かかる通知の内容は相応の合理性を有するもの

と評価できるところ、原告らの操業期間を基準として原告の寄与度を算定した本件処分は、かかる通知にも沿うものであって、何ら違法なものとはいえないと判示した。

この裁判の結論自体は妥当といえる。なお、土地所有者Dは本件土地全体について舗装を行っているところ、土壤汚染対策法8条1項に基づき汚染原因者に請求できるのは当該汚染原因者の寄与度の範囲と解されるため、被告の寄与度とされた7割7分7厘に相当する額が費用償還の上限となるであろう。本件では、賃貸借契約上の原状回復請求権に基づき汚染された敷地全部の土壤入換えの費用等を原告に請求することは可能と解されるが、同法3条に基づく土壤汚染調査費用全額及び同法7条に基づく汚染除去等計画の作成費用の2割2分3厘相当額については、他の法律構成（土地賃貸借契約上の付随義務や用法違反等の債務不履行といえればこれに基づき、これがいえない場合は不法行為に基づき）で請求が可能か検討せざるを得ない\*4。

## ■ おわりに

土壤汚染対策法は、土地所有者に所有権という権利に伴う新たな義務を創設したといえる。また、近年、不適切な施工方法による盛土が原因とみられる大規模な土石流災害の頻発を契機として、これを防止するため建設発生土規制条例を制定する動きが加速化しており、その多くにおいて原因者責任原則の補完的に土地所有者等の責任が何らかの形で定められている（埋立て等への同意など、何らかの帰責性又は関与を責任の要件とするものもある一方、無過失責任といえるものもある。）。さらに、宅地造成法等規制法が宅地造成及び特定盛土等規制法に改正され（令和4年5月27日公布）、宅地造成等工事規制区域内の土地について、土地所有者等が常時安全な状態に維持する責務を有することが明確化された。

人の生命・身体への被害防止対策の実効性担保のために、土地所有者が、どのような条件でどのような責任を負うべきか、原因者への求償をやすくすべきか、そのためにどのような法整備をすべきかについては、具体的な結果の公平性・妥当性を踏まえて、今後さらに精査が必要と考えられる。特に、土壤汚染対策法については、保護法益を生活環境保全にまで広げるべきではないかという議論もあり、土地所有者の負担とのバランスも考える必要がある。基金による救済の拡充、国や地方自治体の役割・責任分担も再検討すべきである。

他方、土地所有者は、その責任を認識し、土地所有から

生じるリスクをどのように管理し回避すべきなのか、負の資産である土地をどうすればよいのか、負の資産を所有しないためにはどうすればよいのか、また、そもそも負の資産としないためにはどうすればよいのかをよく検討すべきである。少なくとも、リスク回避のためには、土地取得前に十分なデューディリジェンスを行い土地の状況を把握し、売買契約等に適切な条件を入れることのほか、取得後の管理方法を想定しておくべきである。土地を賃貸等する場合には、賃貸借契約等において、土地の使用方法・管理方法・禁止事項や、原状回復義務・損害賠償義務、土壤汚染対策法や盛土規制法等により土地所有者責任を追及された場合の補償責任等を適切に定めておく必要がある。

- \*1 健康被害の防止を隙間なく行うべきこと、土地に措置を講じるためには土地所有者等の承諾が必要となること、土地所有者が土地の土壤汚染による健康被害リスクを支配していること（状態責任）等が根拠とされる。しかし、この土地所有者に課した厳格な無過失責任に対しては批判的な見解もある。
- \*2 大塚直『環境法〔第3版〕』（2010、有斐閣）413頁。
- \*3 措置の実施者に対する助成金の交付決定は、平成19年度にさいたま市1件、平成22年度に大阪府1件があったのみ。
- \*4 本件の原告に対してDが提訴した別訴（第一審）において、賃貸借契約上の原状回復義務違反に基づくDが支出した土壤汚染絞込調査費用、土壤入換え費用等の損害賠償請求は認められている。