



知 識 情 報

◆土壌汚染と不動産仲介の留意点

1. 油類の土壌汚染があった場合売買契約を解除できるか

解約は難しい。油類は土対法の規制対象外である。
不快性、快適性の程度の問題で争うことになるだろう。

2. 自然由来の土壌汚染は売主に追及できるか

人工的でない原因で特定有害物質が含有されている場合で一定の条件を満たすものは自然的原因と判断するとされている（土対法）。売買上、土壌汚染の有無は土対法の基準を準用するケースが多く、この場合自然由来は汚染ではないが売買条項は当事者の合意で決められるので自然由来でもその除去を求めるのは自由である。

3. 売買契約特約で「土壌汚染について売主は一切責任を負わない」は全てに有効か 売主がその土地が土壌汚染されていることを知っていたりその情報を開示しなかったりしている場合特約は無効とされる可能性が高い。

4. 売り主の瑕疵担保責任に基づく請求権は何時までに行使すればよいのか

- ① 事実を知った時から1年以内。但し瑕疵担保責任の追及は10年の消滅時効がある。この10年は土壌汚染の場合にも適用されるか結論は出ていない。
契約時瑕疵でなくても法改正等で瑕疵と認識された時の「知った時」とは法改正後1年以内。
- ② 商人間の売買の場合・・・6か月以内に瑕疵が発見できない場合は請求できない。
- ③ 売主が悪意の場合は通常は10年、商事でも5年、請求できる。
- ④ 売主が汚染原因者である場合・・・不法行為の損害賠償請求は知った時から3年間。
- ⑤ 汚染原因者が不明の場合・・・不法行為時から20年間請求できる。
- ⑥ 汚染のないことが取引の重大要素の場合・・・汚染あれば錯誤に基づき無効を主張できる。その主張期間に法の定めはない。

5. 善意無過失で土地を購入後汚染が発見された場合の所有者の責任とは

善意無過失での購入においても、土対法の基では所有者等としての責任があり、調査義務や汚染除去の措置義務が生じる。

6. 売主は汚染についてどこまで買主に告知すべきか

汚染の可能性が不確実であれば告知は不要。告知事項は自己の使用履歴、知っていれば前所有者等の使用履歴、汚染の可能性を探るに必要な分かりうる誠実な情報は必要。

7. 特定施設を売買する場合調査義務はありますか

特定施設を廃止しても、工場は操業しながら買主が引き継ぐ場合・・・売主は確認届を提出することで調査は猶予される。買主は地位の承継の届け出をする。
特定施設を廃止して工場が操業しない場合・・・土対法上の調査義務が生じる。

これらの調査義務は売主に生ずるのであり、契約で買主に引き継ぐことはできない。

8. 汚染土地の浄化費用を売主が負担する場合の売買契約書の留意点とは

売買契約書の価格は浄化費用を含むのか含まないのかをはっきりと明示すること。売主はこの費用以外は一切負担しない特約を入れるべき。買主が転売して元の売主に汚染原因者としての責任追及が来ない措置（浄化させること等）の特約を入れるべき。浄化作業を確認後費用負担等を行うことでリスクを避けること。

9. 売買契約で土壌汚染があった場合の請求は2年間に限るとの特約は有効か

有効。瑕疵担保請求できる期間は様々のケースがあり売主がリスクを長く引っ張られるのは嫌がる。知った時から1年とか。商人間は6か月とかの排除の特約は有効。

◆追い出し屋被害で家賃保証業務を許可制に(国交省が検討か)

国交省は、賃貸住宅の入居者が家賃を滞納した際一時的に肩代わりする家賃債務保証業務を許可制にし、違法行為には業務停止といった行政処分を科すことなどを検討している模様だ。家賃債務保証を手掛ける保証会社が滞納者に対し、強引に退去を迫るなどの被害が続発しているためだ。しかし、問題の解決に当たってはクリアすべき課題も多い。まず、滞納・明渡し問題を解決する効率的な枠組みがないことだ。滞納が発生すると、明渡しまで半年程度の時間が掛かり、オーナーにとって、経済的・時間的に多大な負担となる。一方、低所得の入居者は住まいを失うこととなる。

◆21年度宅建試験の受付状況まとまる

平成21年度宅建試験の受付は7月31日に締め切られた。申込者総数は242,281人と、20年度に比べて18,310人(▲7.0%)減少している。このうち、一般受験者は201,618人(20年度比▲16,132人)、登録講習修了者は40,663人(同▲2,178人)となっている。21年度の特長の一つとして、制度改正以来増加傾向にあった登録講習修了者が減少に転じたことが挙げられる。宅建試験の規模は、経済状況の変動、就中、不動産市場の動向の影響を強く受けてきた。また、平成20年末の時点では、受験産業の受講者が前年度比2割減という状況から、指定試験機関の(財)不動産適正取引推進機構では、10%から20%の範囲の減少を見込んでいたものの7.0%の減少に終わったことについて、1年遅れの22年度に影響が出るのではないかと考えているようだ。

TRAからのお知らせ

◆東京都都市整備局、新都市建設公社、東京都財務局からの媒介依頼物件情報

TRAホームページに掲載しております。 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話：03(3222)3808