

2020年7月28日

企業法務部の課題

弁護士 小澤 英明

質問 不動産、環境の分野で、現在、企業法務部が、日常業務を離れて、日頃からじっくりと取り組んでおくべき重要課題を教えてください。

回答 不動産関連資産の法的リスクの整理・分析と、改正民法に対応した契約書式の見直しが重要です。

1 資産の法的リスクの点検

資産の法的リスクの点検は適切に適宜行う必要があります。これにはソフトのリスクとハードのリスクがあります。

(1) ソフトのリスク

ソフトのリスクと言うとわかりにくいと思いますが、私が見て特に根深い問題をはらんでいると思うのは、過去の再開発事業において不動産の権利関係が未整理なプロジェクトが少なくないということです。立派な都市建築物は物理的にはできた、しかし、そのプロジェクトの中で会社が取得した権利が一体何なのかが不明という、いわばソフトがお粗末というものです。ハード自体が新しい間は、ソフトの問題は顕在化しにくいのですが、建設後長い年月が経過して、ハード自体がさまざまな故障を抱えてくると、これにどう対応するのかは、基本の権利関係が整理できていないと検討できません。再開発事業で誕生した巨大建築物は、区分所有建物がほとんどですが、区分所有法の理解も不十分なまま（関係者がほとんど理解していない場合が多い。）、問題が起きればその時、その時で適切に解決されるだろうという、日本人特有のいいかげんさ（根拠なき楽観）が災いした処理を見受けます。巨大な開発プロジェクトですら、プロジェクトの法的整理がずさんなままスタートしたものがあります。多くのプロジェクトにおいて、法的な問題の整理がスルーされて、今日まで至っているのではないかと疑われます。近い将来、大きく手を入れざるを得ない過去の巨大開発事業の建築物は、法的整理の優先度が高いと考えます。

(2) ハードのリスク

資産のハードのリスクは、以下のものがあります。土地については、土壤汚染、地中廃棄物が中心の問題ですが、最近では、水害や土砂崩れ等の災害リスクにも目を向ける必要があります。土壤汚染については、自社の原因行為ではない土壤汚染についても将来的に何らかの経済的負担を負うことがありますし、株式を取得したり

質問箱1

事業を承継したりした対象会社の過去の行為が原因となって責任を負ってしまうこともあります。M&Aの関係する土壌汚染の問題については、拙著「[土壌汚染土地をめぐる法的義務と責任](#)」(新日本法規 2019 年)の第5章「土壌汚染とM&A」(159～181 頁)に書きましたので、論点の整理にあたって参考にしてください。なお、環境配慮経営が投資家の間からも厳しく問われている現在、会社が所有土地の環境リスクをどれだけ適切に把握しているかは、今後ますます重要性を帯びると考えます。これは、単にSDGsのレベルで求められるだけではありません。過去に地中に埋められた産業廃棄物や工場から流れ出た有害物質による土壌汚染については、適切に把握しておかなければ、思わぬ近隣への環境汚染を引き起こし、法的責任を問われかねません。とりわけ、近年、地震、津波、水害等の自然災害で、大量の土砂が濁流に流されるという事態が見受けられます。実際、そのような事態に遭遇した企業から相談を受けたこともあります。また、そのような災害を離れても、所有土地の環境リスクを把握しておかなければ、土地を売却する際に、買主に対し、土地の瑕疵を説明できません。説明していない場合は、信義則上の説明義務違反による不法行為責任を長く問われるおそれがあります。

建物については、違反建築物や既存不適格建築物の整理が必要です。今や、建物取引において、これらの問題は買主の大きな関心事です。この整理にあたっては、建築物のアスベストの問題も耐震性の問題も理解が必要です。これらの問題については、拙著「[企業不動産法 \(第2版\)](#)」(商事法務 2018 年)の第3章「建物」(41～69 頁)で説明していますので、まず、この部分を読んで基礎的な知識を得ておかれた方が効率的だと思います。

2 改正民法と契約書式

今年の4月1日から改正民法が施行されました。既に時間をかけて会社が使用されている契約書式の見直しは行われていると思いますが、不十分ではないかと思われる場合は、さらに時間をかけてご検討ください。今回の民法改正は、不要な改正も多く、特に不動産の瑕疵担保責任に関しては、改悪としか思えない改正ですが、国民は改正民法のルールの中で動かざるを得ませんので、合理的な処理ができるだけ可能になるように工夫が必要です。既に改訂された書式について意見を求められることもあるのですが、問題のある改訂書式も散見されます。書式の改訂作業は、今後の会社の正当な利益を守るために重要な作業ですので、念入りに行われることをお勧めします。

以上