

## 토양오염과 법률문제

변호사 박 상 열

### **Legal Implications of Soil Contamination**

**Attorney-at-law  
Sang-Yeol Park**

#### **Chapter I . Prologue**

The Korean government has recently enacted the Soil Environment Preservation Law ("SEPL"), which went into effect as of January 6, 1996. The SEPL focuses on prevention of soil contamination as well as remediation of contaminated sites.

While the SEPL includes comprehensive regulations to prevent soil contamination and requires the central and local governments and polluters to remedy contaminated sites, it also requires improvement measures to expand the regulated soil contaminants and soil contaminating facilities, to address groundwater contamination and to propose standards for settlement of private disputes arising from soil and groundwater contamination.

#### **Chapter II . Legal Liability for Soil Contamination**

The principles of environment liability as declared in the Basic Environment Policy Law or confirmed by the Supreme Court judgements, such as the Ploouter Pay Principle, strict liability, joint and several liability and relaxation of burden of proving causation are all applicable to the legal liability relate to, or arising from soil contamination.

A polluter may be subject to not only administrative and criminal sanctions but also to civil liability for his action or omission of causing soil contamination. Breach of contract, implied warranty and tort theories under the Civil Law provide for various legal grounds for a polluter's civil liability. Even an owner or occupant of a contaminated site, who is not the polluter itself, may be found liable for damages to the purchaser of the site or to a visitor or to a mere neighbor.

## Chapter III. Cases

Two hypothetical cases are presented with various legal questions and discussions. Due to lack of court precedents and guidance under the SEPL or any other available environmental laws, many of such questions cannot be clearly answered at this time.

## 제 1 장 序 論

1995. 1. 5자로 제정·공포된 후 1년간의 유예기간을 거쳐 지난 1. 6자로 효력이 발생한 토양환경보전법은 그 내용상 아직 여러가지 미비점은 있으나 토양을 환경규제의 대상으로 삼기 시작하였다는 점에서 법률적으로 상당한 의미를 부여할 수 있다.(과거 수질환경보전법 및 광산보안법이 토양오염에 관한 규정을 두고 있었으나, 그 대상이 농지 및 폐광산의 토양오염에 국한되어 있었기 때문에 전국토를 대상으로 하는 토양환경보전법이 사실상 토양오염을 규제하는 최초의 환경법이라고 볼 수 있다.)

우리나라 환경법의 체계는 환경정책기본법을 근간으로, 동법에서 정한 환경정책을 달성하기 위하여 각 환경분야별로 개별법을 마련하고 있다.

환경보전은 '오염의 방지' 및 '오염된 환경의 개선'을 통해 이루어지는 바(환경정책기본법 제3조 제5호), 현재 시행중인 대부분의 개별 환경법규들(대기환경보전법, 수질환경보전법, 소음·진동규제법, 오수·분뇨및축산폐수의처리예관법, 폐기물관리법 등)은 오염의 방지에 초점을 맞추고 있을 뿐 오염된 환경의 개선에 관해서는 매우 소홀히 취급하고 있다. 환경정책기본법은 토양오염을 환경오염의 한가지 유형으로 열거하고(환경정책기본법 제3조 제4호), 환경보전을 위하여 정부가 토양오염물질의 배출을 규제하도록 의무지우고 있다. 따라서, 환경정책기본법은 대기환경보전법이나 수질환경보전법처럼 토양오염물질의 배출규제 및 기타 토양오염의 방지를 주된 내용으로 하는 토양환경보전법의 입법을 예정하고 있었다고 할 수 있다.

오염된 환경의 개선에 관하여 환경정책기본법은 이를 국가 및 지방자치단체의 책무로 규정하고(제4조), 오염원인자인 사업자 또는 국민에 대해서는 그에 소요되는 비용을 부담하도록 규정하고 있다(제7조). 이

러한 기본원칙에 입각하여 제정된 환경개선비용부담법은 환경개선사업 및 환경오염방지사업을 시행하는 국가 및 지방자치단체가 오염원인자들에게 환경개선 부담금 또는 환경오염방지사업비용부담금 등을 부과·징수할 수 있도록 규정하고 있다(제5조, 제9조, 제12조, 제13조 등). 오염원인자에게 직접 환경오염방지사업 또는 개선사업을 수행하도록 요구하는 규정은 해양오염방지법 이외에는 찾아보기 힘들다.

토양환경보전법은 오염의 방지 뿐 아니라 오염된 환경의 개선에 관해서도 규정하고 있다는 점에서 다른 개별 환경법규들에 비해 진일보한 면이 있다. 동법은 토양오염유발시설의 관리를 통하여 토양오염을 사전에 방지하는 한편, 토양오염유발시설이 설치된 토지와 그 주변지역에 대하여 전문기관이 정기적으로 실시하는 누출검사와 토양오염조사, 그리고 그밖의 지역에 대하여 환경부와 지방정부가 실시하는 상시측정 및 정밀조사를 통하여 오염된 토양을 찾아내고 그중 1단계 기준(우려기준)을 초과하는 지역에 대해서는 더이상 토양오염이 심화되지 않도록 하기 위해 오염물질의 제거, 오염시설의 이전, 오염방지시설의 설치등 필요한 조치를 취하고, 2단계 기준(대책기준)을 초과할 정도로 토양오염이 심화되었을 경우에는 오염원인자로 하여금 개선사업을 하도록 명령하거나 지방정부가 오염원인자의 비용으로 개선사업(remediation)을 수행하도록 규정하고 있다.

현행 토양오염보전법은 비록 토양오염을 환경법의 테두리 안으로 끌어들었다는 점에서는 획기적이라 할 수 있으나, 규제대상이 되는 토양오염물질 및 토양오염유발시설의 범위가 지나치게 좁고, 토양오염과 직접 연관된 지하수 오염을 통일적으로 규율하지 못할 뿐 아니라, 토양오염에 따른 私의紛爭에 대하여 효과적인 기준을 제시하지 못하였다는 점에서 향후 입법적으로 개선하여야 할 점이 많다.

## 제 2 장 土壤汚染에 따른 法的 責任

### 1. 責任의 基本原則

#### 가. 汚染原因者 費用負擔責任

환경정책기본법 제7조는 '자기의 책임 또는 사업활동으로 인하여 환경오염의 원인을 야기한 자는 그 오염의 방지와 오염된 환경의 회복 및 피해구제에 소요되는 비용을 부담함을 원칙으로 한다'라고 규정함으로써 汚染原因者 費用負擔 原則(Polluter Pay Principle)을 천명하고 있다. 이 원칙은 단순히 환경오염의 방지·제거 및 회복에 소요되는 비용부담에 관한 원칙이 아니라, 책임 일반에 관한 원칙이라고 보아야 한다. 즉, 환경오염의 발생에 원인을 제공한 자는 그 환경오염의 방지·제거 및 회복에 관하여 일반적인 책임이 있다는 것이다.

한편, 토양환경보전법은 '시·도지사는 ... 상시측정 또는 토양정밀조사 결과가 우려기준을 초과하는 경우에는 그 오염의 원인을 발생하게 한 자(이하 "오염원인자"라 한다)에 대하여 토양오염방지를 위한 ... 조치를 명할 수 있다'(제15조 제1항)고 하고, '시·도지사는 ... 오염토양개선사업의 전부 또는 일부의 실시를 그 오염원인자에게 명할 수 있다'(제19조 제1항)고 함으로써, 오염원인자에게 단지 비용부담책임을 지우는데 그치지 않고 직접 토양오염을 방지·제거·회복시켜야 할 책임을 지우고 있다.

나아가, 토양환경보전법은 토양오염유발시설로 인한 토양오염에 관해서는 그 토양오염유발시설을 직접 설치한 자 뿐 아니라 토양오염유발시설을 현재 운영하고 있는 자도 오염원인자로 보고 토양오염방지조치를 취할 의무를 부과하고 있다(제11조 제2항).

#### 나. 無過失責任

환경정책기본법 제31조 제1항은 '사업장등에서 발생하는 환경오염으로 인하여 피해가 발생한 때에는 당해 사업자는 그 피해를 배상하여야 한다'고 규정함으로써 환경을 오염시키는 사업자에 대하여 무과실책임(위험책임, 엄격책임)을 지우고 있다. 즉, 사업자가 환경을 오염시킨 때에는 그 사업자에게 고의·과실이 없더라도 그 환경오염으로 인한 피해에 대하여 책임

을 져야 한다. 이와 같은 무과실책임의 원칙은 환경오염에 대한 행정상의 제재는 물론 환경오염으로 인한 민사책임에 대해서도 적용된다. 그러나 행정형벌에 대해서는 형법의 일반원칙이 적용되므로 원칙적으로 고의가 있을 경우에만 처벌이 가능하고 과실범을 처벌하기 위해서는 법률상 명백히 과실범 처벌조항이 있어야만 한다. 현행법상으로는 환경범죄의처벌에관한특별조치법에만 과실범 처벌조항이 있으나, 검찰실무상 구약식사건(벌금형)의 경우에는 고의·과실 문제를 간과하는 경우가 없지 않다.

한편, 토양환경보전법 제23조 제1항은 '토양오염으로 인하여 피해가 발생한 때에는 당해 오염원인자는 그 피해를 배상하여야 한다'고 규정함으로써, 토양오염의 경우 사업자 이외의 자도 무과실책임을 지도록 하였다.

#### 다. 連帶責任

환경정책기본법 제31조 제2항은 '사업장등이 2개 이상 있는 경우에 어느 사업장등에 의하여 제1항의 피해가 발생한 것인지를 알 수 없을 때에는 각 사업자는 연대하여 배상하여야 한다'고 규정하고 있다. 그런데, 이 규정이 같은 시기에 인접한 장소에 존재하는 복수의 사업장등에 대해서 적용된다는 데에는 의문이 없으나 같은 장소에 시간을 달리하여 존재한 복수의 사업장에 대해서도 적용되는지 여부는 분명하지 않다.

한편, 토양환경보전법 제23조 제2항은 '오염원인자가 2인 이상 있는 경우에 어느 오염원인자에 의하여 제1항의 피해가 발생한 것인지를 알 수 없을 때에는 각 오염원인자가 연대하여 배상하여야 한다'고 규정하고 있어서, 2인 이상이 같은 장소의 토양을 누적적으로 오염시킨 경우 연대책임을 지을 수 있다고 본다.

#### 라. 因果關係 立證責任의 輕減

환경오염으로 인한 분쟁의 경우 환경오염과 피해발생간의 인과관계를 입증하기 위해서는 고도의 자연과학적 지식이 요구되는데, 공식적인 조사기관이 충분히 마련되어 있지 않고, 일반적으로 조사과정에서 피해자의 협력을 기대하기 곤란할 뿐 아니라, 피해자의 자력이 불충분하여 피해구제가 불가능한 경우가 많기

때문에, 피해자의 입증관리를 타개하기 위한 蓋然性說이 학설로서 주창되고, 우리나라 대법원도 이를 채택하고 있다. 즉, 환경오염으로 인한 피해자는 환경오염과 피해 사이에 인과관계의 개연성을 증명하면 족하고 가해자는 반증으로써 인과관계가 존재하지 않음을 증명하지 않는 한 책임을 면할 수 없게 된다.

## 2. 環境法上的 責任

환경오염에 따른 환경법상의 책임은 行政處分에 의한 제재 및 行政罰(秩序罰 또는 刑罰)에 의한 제재를 들 수 있다.

### 가. 土壤環境保全法上的 責任

현행 토양환경보전법은 토양오염물질로 지정된 11가지 물질이 토양오염우려기준 및 대책기준을 초과하여 검출되는 토지에 관하여 그 오염원인자에게 오염의 방지·제거 및 회복을 위한 각종 행정제재를 가하고 있다. 한편, 토양오염유발시설의 설치자 및 운영자는 동 시설에 관하여 신고하고 정기적으로 토양오염검사(누출검사 및 토양오염도검사)를 받아야 하며, 이를 위반할 경우 행정질서벌 또는 형벌에 의한 제재를 받게 된다.

### 나. 廢棄物管理法의 適用與否

오염된 토양에 관하여 현행 토양환경보전법상 규제가 불가능할 경우(예컨대, 토양이 아직 토양오염물질로 지정되지 않은 VOCs에 의하여 오염되어 있을 경우, 토양오염우려기준 및 대책기준이 마련되어 있지 않은 주거지역의 토양이 오염되어 있을 경우, 지정된 토양오염물질로 오염되어 있으나 오염의 정도가 토양오염우려기준 이하일 경우 등), 폐기물관리법에 의한 규제가 가능한지 여부가 문제될 수 있다. 즉, 오염된 토양을 폐기물관리법상 지정폐기물 또는 일반폐기물로 분류할 수 있는지(특히, 건설현장에서 굴토작업에 의해 지상으로 옮겨진 토사를 폐기물의 일종인 건설폐재로 볼 수 있는지)의 문제이다.

이에 관하여 최근 환경부(폐기물관리과)는 원칙적으로 오염된 토양은 지하에 방치되어 있던 지상으로 옮겨졌던 폐기물로 보지 않되, 예외적으로 불법매립·투기된 폐기물로 인하여 직접 오염된 토사에 한하

여 폐기물로 보고 처리하여야 한다는 해석을 내린 바 있다. 따라서, 지하저장시설로부터 연료 또는 원료로 사용되는 유류나 유독물질이 누출되어 토양을 오염시킨 경우, 그로 인하여 오염된 토양은 폐기물관리법의 적용대상이 아니다.

### 다. 問題點

현행 폐기물관리법령상 TCE나 PCE 등이 일정량 이상 함유된 광재, 분진, 폐주물사, 폐사 등은 지정폐기물로 분류되어 그 수집·보관·운반·처리가 엄격하게 규제되고 있는데, 토양환경보전법령은 이들 물질을 토양오염물질로 지정하지 않고 있으므로, 이들 물질로 오염된 토사는 오염의 원인이 폐유기용제등 폐기물의 불법매립·투기등으로 인한 것이임이 밝혀지지 않는 한 현행 환경법상 아무런 규제도 받지 않게 되며, 따라서 굴토작업을 통하여 이처럼 오염된 토사가 아무런 제한없이 다른 지역으로 옮겨져 그 지역의 토양 및 지하수를 오염시킬 우려가 있다. 이와 같은 문제점을 해결하기 위해서는 토양오염물질의 확대지정과 함께, 토사의 이동에 대한 규제를 확대(현행 토양환경보전법시행령은 토양오염유발시설이 설치된 지역의 토양이 교체될 경우에만 토양오염도검사를 요구하고 있음)할 필요가 있다고 본다.

## 3. 民事上 責任

토양오염으로 인하여 발생하는 민사상 책임은 오염원인자가 피해자에 대하여 지는 不法行爲責任과 토양·지하수가 오염된 토지를 목적물로 하는 매매계약(매매, 도급, 임대차등 여러가지 계약, 여기에서는 매매계약에 국한하여 설명함)의 매도인이 매수인에 대하여 지는 契約責任을 들 수 있다.

### 가. 不法行爲責任

오염된 토양으로 인하여 피해를 입은 자(예컨대, 오염된 soil gas를 흡입하거나 오염된 토양이 2차적으로 오염시킨 지하수를 음용한 자)는 직접 토양을 오염시킨 자뿐 아니라 당해 토지의 현재의 소유자 또는 점유자를 상대로 불법행위를 원인으로 한 손해배상청구를 제기할 가능성이 있으며, 이 경우 위에서 본 바와 같이 무과실책임, 연대책임, 입증책임 경감 등의 원칙이 적용될 수 있다.

**나. 契約責任**

매매의 목적물에 瑕疵(defect)가 있을 경우 매수인이 매매계약 체결당시 그 하자를 알지 못했고 알 수도 없었다면 매수인은 매도인에 대하여 그 하자로 인한 손해배상을 청구할 수 있고, 하자가 중대하여 계약의 목적을 달성할 수 없을 경우에는 계약을 해제할 수도 있다(민법 제580조). 이를 매도인의 瑕疵擔保責任이라고 하는데, 이와 같은 책임은 매매계약 뿐 아니라 다른 有償契約에도 준용된다. 매도인의 하자담보책임을 면제하기로 하는 특약은 원칙적으로 유효하지만, 매도인이 특약 당시 알고 있으면서 매수인에게 고지하지 않은 사실에 대해서는 책임을 면할 수 없다(민법 584조).

한편, 이와 같은 매도인의 책임은 하자담보책임 이외에 제3의 채무불이행 형태인 不完全履行責任에 의해서도 인정될 수 있다.

토양이 오염되어 있다는 사실만으로 매매의 목적물인 토지에 하자가 있다고 할 수 있는지는 아직 확실치 않으나, 토양오염으로 인한 분쟁이 증가함에 따라 일반인들의 토양오염에 대한 관심이 고조될수록 토양오염 자체가 하자라고 해석될 가능성은 높아질 것으로 생각된다. 왜냐하면, 토양이 오염되어 있다는 사실만으로 당해 토지의 가격이 하락하고 유통성마저 줄어들게 될 것이기 때문이다. 토양의 오염정도가 현행 토양환경보전법상의 우려기준 또는 대책기준을 초과할 정도로 심한 때에는 매수인이 굴토된 토사의 처리에 어려움을 겪을 수 있고, 토양환경보전법상의 오염방지조치 또는 개선사업을 행할 의무를 지게 될 가능성도 있으며, 경우에 따라서는 일정 기간 토지사용이 제한될 수도 있기 때문에 매도인이 하자담보책임을 지게 될 가능성은 현재로서도 매우 높다.

**제 3 장 事例檢討**

토양환경보전법이 시행됨에 따라 오염유발시설을 보유하고 있는 업체들이 정기적인 누출검사 및 토양오염도 조사를 거쳐 토양오염사실을 알게 되고, 폐기물관리가 강화됨에 따라 오염된 토사의 처리가 점점 어렵게 되기 때문에, 향후 토양오염, 나아가 지하수오

염을 둘러싼 환경법위반 문제 뿐 아니라 토지거래 당사자들간의 민사상의 분쟁이 수없이 발생할 것으로 예상된다. 아래에서는 두가지 가정적인 사례를 검토해 본다.

**1. 事例 I**

어느 공장용지에 대한 정부의 정밀조사 또는 현재의 소유업체의 토양오염도검사 결과 납성분이 토양오염대책기준인 1,000ppm 이상 발견되어, 그 공장용지를 포함한지역이 대책지역으로 지정되고 개선사업을 수행하게 되었다.

- (1) 만일 그 공장용지의 입주업체가 과거 수십년 동안 甲-乙-丙으로 순차적으로 바뀌었다면, 그 입주업체들 가운데 누가 오염원인자로서의 책임을 져야 하는가?
- (2) 만일 현재의 입주업체가 그 공장용지를 인수한지 불과 1년 밖에 되지 않아 단독으로는 그 많은 양의 납성분을 토양에 누적시켰다고 볼 수 없는 경우에도 그 업체에게 개선사업에 들어가는 비용을 전부 부담하라고 할 수 있는가?
- (3) 만일 현재는 그 공장용지를 아무도 사용하고 있지 않고, 이전의 입주업체에게 운영자금을 대출해 주었던 은행이 근저당권을 실행하여 그 공장용지의 소유권을 취득하였다면, 그 은행에게 개선사업 책임을 지울 수 있는가?

앞에서 살펴 본 바와 같이, 환경정책기본법 제31조 제2항에 규정된 연대책임의 원칙을 강화한 토양환경보전법 제23조 제2항의 해석상, 같은 장소에서 시간을 달리하여 누적적으로 토양을 오염시킨 당사자들은 오염된 토양에 대하여 연대책임을 져야 한다고 볼 수 있다. 즉, 그들 각자가 자신이 오염시킨 정도에 국한되지 않고 전체 오염에 대하여 토양환경보전법상의 행정처분 및 행정벌에 의한 제재를 받을 수 있을 뿐 아니라 민사상 불법행위책임 및 계약책임을 지게 될 가능성도 있다.

따라서, 새로 토지를 취득한 사람은 토지 취득 당시에 객관적으로 신뢰할 만한 기관으로부터 미리 토양오염도를 검사하여 증거를 마련해 두지 않은 한, 책임을 면하기 어렵다. 그러나, 이처럼 토지 구입시에 토

양오염 여부를 검사하여 증거를 마련한 것만으로는 부족하다. 왜냐하면, 구입시 납 성분이 990ppm 만큼 포함되어 있었다는 증거가 있다고 해서 자신이 추가로 오염시킨 10ppm에 대해서만 책임을 지는 것이 아니고, 현재 오염된 결과 전체에 대해서 책임을 질 수 있기 때문이다.

최근 대구고등법원은 오염된 토지의 매수인이 정화 책임을 져야 한다는 주목할 만한 판결을 내린 바 있다. 사건의 내용은 경상북도 안동군 일직면에서 납, 주석등 중금속을 생산하던 화선키메탈이라는 업체가 도산한 후 그 공장부지에서 유독성 산업폐기물이 발견되었는데, 대구지방환경관리청이 폐기물관리법을 근거로 그 공장부지를 경락받은 서울은행에게 폐기물 제거명령을 내렸고, 이에 불복한 서울은행이 대구고등법원에 행정소송을 제기하였던 것이다. 이에 대구고등법원은 서울은행이 공장부지를 경락받아 인수하면서 공장내 특정폐기물의 처리책임까지 승계했다고 봐야 한다고 판결하였다. 서울은행의 경우처럼 불측의 환경법상의 책임을 피하기 위해서는 임의 매매이든 경매이든 간에 토지, 특히 공장부지로 장기간 사용되어 온 토지를 취득할 때에는 사전에 토양 및 지하수의 오염여부를 조사하고, 조사결과에 따라 취득 자체를 포기하거나, 적어도 향후 발생할 수도 있는 책임의 소재를 계약서에 명시하고 매매가격에 적절히 반영할 필요가 있다. (이와 관련하여, 우리나라에서 자회사나 합자회사를 운영하는 미국 또는 유럽의 회사들은 본국에서의 쓰라린 경험 때문에, 국내에서 토지를 사거나 팔 때에도 반드시 전문환경업체를 통해 부지에 대한 환경평가(Environmental Site Assessment)를 함으로써 그 토지의 과거 이용상황 및 외부적인 오염의 징후를 조사하고 의심이 있으면 토양과 지하수의 샘플을 채취하여 오염 여부를 확인하며, 그 평가결과에 따라 계약서 내용을 수정하고 있다.)

## 2. 事例 II

A社は 수도권에서 20여년간 공장을 운영해 왔는데 주변지역이 점차 아파트 단지화 함에 따라 대기오염, 악취, 진동, 소음 등을 이유로 한 민원이 빈발하는데다 건축 및 환경관련 법령상의 각종 규제 때문에 기존 공장부지를 매각하고 지방으로 공장을 확장이전하려

고 한다. 공장에는 장기간 사용한 지하 유류저장시설도 있고, 노후된 폐수처리장도 있으며, 여러가지 유독물도 사용했을 뿐 아니라, 환경규제가 미흡하던 시절에 일반적으로 안전하다고 여겨졌던 금속세정제등을 사용후 그대로 공장부지 공터에 버렸던 일도 있었기 때문에, 토양 및 지하수가 오염되었을 것으로 의심된다. 그런데 그 공장부지를 구입하여 아파트나 사무용 건물을 건설하고자 하는 주택조합이나 건설회사등은 토양이나 지하수 오염문제에 대해서는 아무런 관심도 보이지 않은채 매매계약을 체결하겠다고 한다.

- (1) 이 업체는 계약을 체결하기에 앞서 스스로 토양 및 지하수 오염여부를 조사하고 그 결과를 매수인측에게 알려 준 후에 다시 한번 생각해 보라고 해야 하는가? 아니면, 상대방이 문제제기를 하지 않는데 굳이 끊어 부스럼낼 것 없이 그냥 매매계약을 체결해도 되는가?
- (2) 당사자들이 토양 및 지하수 오염에 관하여 아무런 관심도 보이지 않은채 계약을 체결하였는데, 계약체결 이후에 다음과 같은 사태가 발생하면 누가 책임을 져야 하는가? ① 매수인이 건축공사에 앞서 터파기 공사를 하던 중 토사가 유류, 중금속, 공정오니 따위로 오염되어 있고 그 처리를 위해서는 막대한 비용이 소요된다는 사실을 알게 된 경우. (이 경우 매수인은 토양 및 지하수 오염에 대해 아무런 고려도 하지 않았기 때문에 터파기 공사를 하는 과정에서 서도 지하 유류저장탱크나 폐수관등을 잘못 취급하여 터뜨리거나 한 곳에 모여 있던 유류등을 토사 전체에 뒤섞이게 함으로써 결국 처리비용이 엄청나게 불어났을 수도 있다.) ② 건설공사중이나 완료후 주민이나 기타 제3자가 오염된 토양으로부터 새어나온 가스 또는 지하수에 수년동안 노출되고 그 결과 암이나 피부병, 또는 불임증과 같은 질병을 입게 되는 경우.

아직까지는 이러한 사건이 발생한 경우에 누가 채무불이행, 하자담보, 불법행위등의 민사상 책임을 져야 하는지에 관하여 법원의 판례가 없고 학자들간에도 논의된 바가 별로 없기 때문에 해석이 곤란한 법률문제들이 매우 많다.

매도인은 매수인으로부터 계약해지나 손해배상 청

구를 당하지 않으려면 계약체결에 앞서 자신이 알고 있는 목적물상의 하자를 매수인에게 고지할 의무가 있다는 해석이 가능한데, 그렇다면 토지의 매도인은 토양이나 지하수의 오염사실을 매수인에게 고지하여야 하는지? 일단 토양이나 지하수가 오염된 사실을 알게 되면 고지의무를 피하기 어려움으로 오염의 의심이 있더라도 차라리 확인하지 않고 계약을 체결하면 책임을 면할 수 있는지? 매수인은 매매목적물에 하자가 있는 경우에는 손해배상을 청구할 수 있고, 그 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에는

계약을 해제하는 것도 가능한데, 과연 토양이나 지하수가 어느 정도 오염되면 하자가 있다고 할 수 있는지? 매매목적물에 하자가 있는 경우에도 매수인이 계약체결시 하자가 있다는 사실을 알았거나 과실로 인하여 알지 못한 때에는 손해배상을 청구하거나 계약을 해제할 수 없는데, 매수인이 수십년간 공장으로 사용된 토지를 매수하면서 오염조사를 하지 않은 것은 과실이 있다고 할 수 있는지? 등이 현재로서는 매우 답하기 어려운 법률문제들이다.