

오염된 부동산 고려사항

부동산 거래에중점

이 간행물은 부동산 거래에 관련된 모든 사람들을 위한 것입니다: 구매자와 판매자, 부동산 중개사와 에이전트, 감정사, 대출 기관, 변호사, 컨설턴트 및 개발업자. 이 간행물은 부동산 거래와 관련된 오염 책임에 대한 일반적인 우려 사항을 확인하고, 부동산 오염 가능성을 평가하는 데 도움이 되는 조사 기법을 설명합니다. 이 간행물은 부동산 거래를 위한 고려사항을 전달하지만, 자격을 갖춘 환경 전문가나 환경 변호사의 전문성을 대체할 수는 없습니다.

오염된 부동산에 관한 환경법은 부동산 거래에서 책임을 발생시켰습니다. 구매나 임대를 하기 전에 부동산의 역사를 조사하여 위험을 최소화해야 합니다. 그렇지 않으면 다른 사람이 야기한 오염에 대한 책임과 정화 비용을 떠안게 될 수 있습니다.

농촌, 농업, 주거용 부동산도 심각한 오염 문제를 가질 수 있지만, 상업용 및 산업용 부동산이 오염될 가능성이 더 높습니다. 그러나 귀하가 구매하거나 임대한 부동산의 용도와 상관없이 유해 물질 정화에 대한 책임을 질 수 있습니다.

책임, 실사, 및 모든 적절한 조사

이 간행물은 주 또는 연방법에 따라 책임이 할당되는 시점을 결정하기 위한 것이 아니며, 환경 현장 평가(ESAs)를 수행하기 위한 실사 기준을 설정하지도 않습니다. [모든 적절한 조사](#)¹ (AAI) 는 주 및 연방 환경법에서 실사를 지칭하는 용어로, 부동산의 환경

상태를 평가하고 오염에 대한 잠재적 책임을 평가하는 과정입니다. 이 간행물에서는 실사라는 용어가 AAI 및/또는 부동산의 오염 가능성에 대한 적절한 평가를 의미하는 데 사용됩니다. [ASTM 국제 표준 E1527](#)² 은 1단계 ESA를 수행하기 위한 실무 지침을 제공합니다.

부동산 구매 또는 임대 전에 해당 부동산의 역사를 충분히 조사했음을 입증할 수 있어야 이전 활동과 관련된 정화 비용에 대한 책임에 대해 합리적인 방어를 구축할 수 있습니다. 부동산 조사가 실사 없이 수행되었거나 적절한 조사를 하지 않은 경우 구매자는 정화 책임을 질 수 있습니다. 워싱턴 주 법에 따라 감독된 정화 작업만이 합의 명령(consent decree)이라는 법적 합의에 따라 완료될 수 있으며, 이를 통해 책임이 해소되고 제3자의 분담 청구로부터 보호받을 수 있습니다.

정의: 유해 물질 및 오염된 부지

모델 독성 관리법(Model Toxics Control Act, MTCA)에 따르면, **유해 물질**이란 인간의 건강이나 환경에 위협이 될 수 있는 모든 화학 물질 또는 폐기물을 의미합니다. **오염된 부지**(RCW [70A.305장](#)³의 유해 폐기물 부지라고 명명됨)는 MTCA에서 주 환경부가 확인한 유해 물질의 방출 또는 방출 위험이 정화 조치를 필요로 하는 모든 부지로 정의됩니다([WAC 173-340-200장](#)⁴). 이 간행물에서 **오염**은 유해 물질의 방출을 의미합니다.

¹ https://www.epa.gov/sites/production/files/2015-05/documents/aa_i_reporting_factsheet.pdf

² <https://www.astm.org/Standards/E1527.htm>

³ <https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=70A.305>

⁴ <http://apps.leg.wa.gov/WAC/default.aspx?cite=173-340-200>

유해 폐기물 법률: 귀하는 책임을 질 수 있습니다.

1980년대에 유해 폐기물 법률이 제정되어 오염된 부지를 식별, 조사 및 정화하도록 요구했습니다. 이 법률은 정화를 필요로 하는 오염된 부지의 관리 또는 구매에 관여한 부동산 소유자, 임대인, 임차인 및 기타 관계자에게 잠재적인 책임을 부과합니다.

워싱턴 주의 대부분의 오염된 부지 정화 작업은 다음 두 가지 법률에 의해 규제됩니다:

- **연방: 포괄적 환경 대응, 보상 및 책임법⁵** (CERCLA), 일반적으로 슈퍼펀드(Superfund)로 알려져 있으며 미국 환경 보호청(EPA)에 의해 규제됩니다.
- **워싱턴 주: 모델 독성 관리법⁶** (Model Toxics Control Act, MTCA), 70A.305 RCW, 로, 워싱턴 주 환경부(주 환경부)가 규제합니다.

법률에 따른 책임 범위는 광범위합니다

귀하가 소유한 부동산의 오염을 유발하지 않았더라도, 정화 비용의 전부 또는 일부를 지불해야 할 수 있습니다.

오염된 상태를 알고 부동산을 구매하거나 임대했거나, 구매 또는 임대 전에 적절한 실사를 수행하지 않은 경우, 정화 책임을 질 수 있습니다.

환경적 책임은 비용이 많이 들 수 있습니다. 잠재적으로 오염된 부동산에 대해 구매 또는 임대 계약을 체결하기 전에, 환경 현장 평가(ESA) 수행에 경험이 있는 환경 전문가를 고용할 것을 권장합니다. 이 간행물의 정보는 법적 또는 기술적 전문가의 조언과 전문성을 대체하기 위해 사용되어서는 안 됩니다. ASTM 기준을 충족하기 위해서는 자격을 갖춘 환경 전문가가 1단계 ESA를 수행해야 합니다.

왜 환경 현장 평가가 필요한가?

워싱턴 주 및 연방법은
소유권 이전 전에 1단계

ESA를 수행할 것을 요구하지는 않지만, 정화 비용에 대한 책임 방어를 위해 이를 수행할 것을 권장합니다.

워싱턴 주에서는 개인과 기업이 엄격한 책임을 부과하는 유해 폐기물 법률에 대응하여 1단계 ESA를 수행합니다. 대출 기관은 오염 정화의 높은 비용으로 인해 발생할 수 있는 채무 불이행으로부터 자신을 보호하기 위해 부동산 대출을 발행하기 전에 종종 1단계 ESA를 요구합니다.

구매자는 부동산 소유권의 권리와 책임을 인수합니다. 구매 전에 부동산의 환경 상태를 조사하지 않는 것은 구매자가 해당 부동산을 "있는 그대로" 수용할 의사가 있음을 의미합니다. 이는 부주의한 구매자에게 유해 물질로 인한 오염 정화 비용을 포함할 수 있습니다.

환경 현장 평가는 판매자가 오염된 부동산에 대해 최상의 가격을 받을 수 있도록 도와주거나 사전 정화를 진행할지 여부를 결정하는 데 정보를 제공합니다. 그러나 환경 현장 평가는 구매자를 대신하여 수행되어야만 책임 방어로 사용할 수 있습니다. 구매자는 판매자가 환경 현장 평가를 수행했더라도 자신만의 환경 현장 평가를 진행해야 합니다.

환경 현장 평가는 일반적으로 5개 미만의 유닛으로 구성되고 과거에 오로지 주거용으로 사용된 부동산을 평가하는 데 사용되지 않습니다. 그러나 주거용 부동산에서도 난방유 탱크, 정화조, 오수 처리조, 유해 건축 자재는 잠재적인 환경 문제와 비용의 원인이 될 수 있습니다. 이 간행물은 주거용으로 재개발될 상업적 또는 산업적 역사를 가진 부동산 구매를 포함한 상업용 부동산 거래에 초점을 맞추고 있습니다.



⁵ <https://www.epa.gov/superfund/superfund-cercla-overview>

⁶ <https://ecology.wa.gov/MTCA>

누가 책임을 지는가?

- 현재 부지 소유자 또는 운영자
- 유해 물질이 폐기되거나 방출되었을 당시 부지를 소유하거나 운영했던 사람
- 부지에 유해 물질을 가져오거나 유발한 사람

책임은 엄격하며, 연대적이고 개별적임

주 및 연방법에 따르면, 오염 물질이 방출되었거나 방출될 우려가 있는 부지에 대해 책임이 있는 사람들은 정화 비용에 대해 엄격하며, 연대적이고 개별적인 책임을 집니다.

엄격한 책임이란 방출의 책임이 누구에게 있는지와 관계없이 책임이 부과될 수 있음을 의미합니다. 오염을 유발하지 않았더라도 정화에 대한 법적 책임을 질 수 있습니다.

공동 및 개별 책임이란 각 잠재적 책임자가 방출로 인해 발생한 정화 비용과 환경 피해의 전부 또는 일부를 지불해야 할 수 있음을 의미합니다. 예를 들어, 100명이 화학 물질이 담긴 드럼통을 폐기장에 가져왔고, 나중에 그 드럼통에서 누출된 유해 물질이 인간의 건강이나 환경에 위협이 되는 것으로 밝혀졌다면, 그 100명 모두 또는 일부가 정화 비용을 부담해야 할 수 있습니다.

[독립적으로 정화](#)⁷를 완료한 경우, [개인 소송권](#)청구를 통해 이전 부지 소유자 및 운영자로부터 비용 상환을 요구할 수 있습니다.

오염 책임이 자금 조달에 미치는 영향

은행은 오염된 부동산에 대해 자금 대출을 꺼릴 수 있습니다. 오염된 부동산은 재판매 가치가 감소할 수 있습니다. 극단적인 경우, 오염으로 인해 부동산이 무용지물이 되거나 원래 부동산 비용이나 현재 시장 가치를 초과하는 재정적 책임을 초래할 수 있습니다.

오염된 부동산의 시장 가치 감소의 잠재적 원인은 다음을 포함합니다:

- 주변 부동산 및 영향을 받은 개인들에 대한 책임
- 정화 비용

- 야생 동물과 같은 자연 자원에 대한 피해
- 오염된 부동산에 대한 부정적 인식
- 모기지 대출 또는 보험 가입의 어려움

책임에 대한 방어

MTCA는 책임에 대한 일부 방어 수단을 제공합니다. 구매자가 부동산을 인수하기 전에 오염에 대해 사전 지식이나 알 만한 이유가 없었다는 것을 입증할 수 있다면 책임을 지지 않습니다. 그러나 입증의 책임은 구매자에게 있습니다.

이 방어 논거를 충족하기 위해 입증 기준을 맞추려면, 구매자는 구매 전에 해당 부동산의 이전 소유권 및 토지 사용에 대해 적절한 상업적 또는 관행적 관례에 부합하는 모든 적절한 조사를 수행했다 (RCW 70A.305.040(3)(b)(i))⁸는 것을 입증할 수 있어야 합니다.

오염된 부동산을 구매자에게 사전 고지 없이 의도적으로 판매하면 아무도 책임을 면할 수 없습니다. 또한, 유해 물질의 방출을 야기하거나 이에 기여한 사람도 책임을 면할 수 없습니다.

법원이 구매자의 책임에 대한 방어 여부를 판단하기 위해 고려할 사항은 다음과 같습니다:

- 구매자의 전문 지식 또는 경험
- 지불한 가격과 오염되지 않은 부동산의 가치 간의 관계
- 구매자가 일반적으로 알려졌거나 합리적으로 결정된 정보를 적절한 상업적 또는 관례적 관행에 따라 사용했는지 여부
- 해당 부동산에서 오염이 눈에 띄거나 있을 가능성
- 구매자가 점검을 통해 오염을 감지할 수 있는 능력

구매 후에도 책임 방어를 유지해야 합니다. 실사(due diligence)는 책임 방어를 구축하기 위한 첫 번째 단계이지만, 구매자는 새로운 오염 방출을 방지하고 기존 오염으로 인한 잠재적 노출을 완화 및 예방해야만 책임 방어를 유지할 수 있습니다.

⁷ <https://ecology.wa.gov/spills-cleanup/contamination-cleanup/cleanup-process/cleanup-options>

⁸ [RCW 70A.305.040: Standard of liability—Settlement](https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=70A.305.040) (<https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=70A.305.040>)

구매자가 해야 할 질문

다음 질문은 부동산에서 환경적 책임을 유발할 수 있는 활동이나 물질을 식별하는 데 도움이 될 수 있습니다. 이러한 질문을 하는 것만으로는 AAI(모든 적절한 조사) 요건을 충족하지 않지만, 구매자가 환경 현장 평가(ESA)에 투자할지 여부를 결정하는 데 도움을 줄 수 있습니다. 이 목록은 포괄적이지 않지만 좋은 출발점이 됩니다:

- 과거의 토지 사용은 무엇이었습니까?
- 현재 또는 이전의 토지 사용이 허가 또는 규제 준수 점검을 요구합니까?
- 화학물질, 살충제, 또는 비료가 사용, 처리, 저장, 또는 폐기된 적이 있습니까?
- 화학물질이 저장되거나 폐기된 장소에 지하 저장 탱크, 건식 우물, 또는 기타 매립된 구조물이 있습니까?
- 해당 부동산은 도시 하수도, 정화조, 배수 필드, 또는 오수 처리조를 통해 서비스됩니까? (화학물질이 정화조 또는 오수 처리조에 폐기된 경우 이는 오염의 원인이 될 수 있습니다.)
- 토양, 암석, 또는 기타 자재가 평탄화, 습지 매립, 또는 기타 이유로 부동산에 반입된 적이 있습니까? 그 자재는 어디에서 가져온 것입니까?
- 건물 또는 구조물에 석면 함유 물질이나 납 성분 페인트가 있습니까? (이러한 자재는 1988년 이전에 건설된 건물에서 더 흔히 발견됩니다.)
- 부동산에서 액체가 배출되고 있습니까?
- 부동산에 모니터링 우물이 있습니까?
- 부동산이 민감한 환경 또는 서식지, 습지, 하천, 또는 고고학적 유적지 위에 있거나 근처에 위치해 있습니까?
- 판매자의 공개 진술서(Form 17 - 아래 참조)에 무엇이 포함되어 있습니까? (시설에 필요한 환경 허가가 취득되었는지, 부동산의 현재 및 과거 시설에 대한 환경법 준수 기록, 그리고 알려진 환경 책임이 있는지 여부를 확인하십시오.)

부동산 공개법

판매자와 부동산 중개인은 부동산 공개법을 준수해야 합니다. RCW [64.06장](#)⁹은 판매 중인 부동산에 대해, 오염 여부를 포함한 질문이 담긴 판매자 공개 양식을 작성하도록 규정합니다.

부동산 거래에는 **Form 17**로 알려진 판매자 공개 진술서가 포함됩니다. 이 양식은 부동산 중개인을 통해 받을 수 있으며, 또는 RCW 64.06.020에서 질문을 복사할 수 있습니다.

구매자가 공개 진술서를 받을 권리를 명시적으로 포기하지 않는 한, 판매자는 반드시 Form 17을 제공해야 합니다. 환경 섹션의 질문 중 하나라도 답변이 "예"인 경우, 구매자는 Form 17을 받을 권리를 포기할 수 없습니다.

정의: 시설/부지 및 부동산

MTCA는 **시설**을 다음과 같이 정의합니다: 건물, 구조물, 설치물, 장비, 파이프 또는 배관(하수도나 공공 소유의 처리 시설로 연결된 파이프 포함), 우물, 구덩이, 연못, 석호, 저수지, 도랑, 매립지, 저장 용기, 자동차, 철도 차량, 선박, 항공기 또는 소비자 사용 중인 소비자 제품 이외의 유해 물질이 매립, 저장, 처리, 배치되었거나 기타 방식으로 존재하게 된 모든 부지 또는 지역. MTCA에 따르면, **부지와 시설은 동일한 의미를 가집니다.**

부동산은 구획 번호로 정의되며, 카운티 평가관에 의해 기록된 부동산을 의미합니다. 부지는 유해 물질 방출의 범위에 따라 정의되며, 부동산 경계와 관계없이 지정됩니다. 부지는 여러 부동산 구획 및 도로 사용권을 포함할 수 있습니다. 구매하거나 임대하려는 부동산 외부의 오염에 대해서도 책임을 질 수 있습니다.

⁹ <http://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=64.06>

환경 현장 평가

1단계 ESA는 구매자가 이전 소유자가 야기한 오염 정화에 대한 책임을 질 가능성을 최소화할 수 있습니다. 1단계 ESA는 구매 전에 모든 적절한 조사를 수행하기 위해 사용되며, 부동산에서 유해 물질이 방출되었을 가능성을 평가합니다. 1단계 ESA보고서는 평가의 세부 사항을 제공하며, 발견된 경우 확인된 환경 상태(RECs)를 나열합니다.

현재 버전의 [ASTM E1527](#)은 1단계 ESA를 완료하기 위한 연방에서 인정된 산업 표준입니다. 1단계 평가는 기록 검토, 시각적 검사, 그리고 부동산의 역사에 대해 잘 알고 있는 사람들과의 인터뷰를 포함합니다. 이는 부동산의 과거 토지 사용과 소유자 또는 점유자를 평가하며, 부동산 및 주변 지역에서 과거의 관행이 유해 물질로 인해 오염을 남겨 정화가 필요할 가능성을 식별하는 데 도움을 줍니다.

1단계 ESA에는 새로운 환경 데이터를 수집하는 과정이 포함되지 않지만, 이전 조사 결과를 검토하고 부동산의 환경 상태 평가의 일부로 고려할 수 있습니다. 환경 전문가와의 계약에서 1단계 ESA의 범위에 서비스를 추가할 수 있습니다.

2단계 ESA는 종종 1단계에서 확인된 RECs(확인된 환경 상태)를 평가하기 위해 수행됩니다. 2단계는 일반적으로 토양 및 물 샘플링을 포함하여 오염의 존재 여부를 확인합니다. 구매 전에 2단계를 완료하는 것은 선택 사항입니다. 구매자는 데이터를 수집하기 위해 사전에 이를 수행하는 경우가 많지만, 이는 AAI(모든 적절한 조사)의 필수적인 부분은 아닙니다. 2단계는 부동산의 오염 범위에 대한 더 나은 정보를 구매자에게 제공하거나, 오염이 발견되지 않을 경우 잠재적 오염에 대한 우려를 해소할 수 있습니다. 2단계 ESA를 수행하기 위한 실무 지침은 [ASTM E1903](#)¹⁰에 명시되어 있습니다.

환경 현장 평가에 무엇이 포함되어야 합니까?

ASTM E1527은 1단계 ESA의 최소 범위를 정의합니다. 부동산의 역사, 토지 사용, 그리고 상황에 따라 해당 범위가 확대될 수 있습니다. 기존 오염 부지 인근에 위치하거나 중공업 지역에 위치한 부동산은 오염 가능성이 더 높습니다. 부동산이 오염될 가능성이 클수록 더 상세한 분석이 필요합니다. 기존 오염 부지 근처의 부동산에 대한 1단계는 연방, 주, 및 부족 환경 기록 출처의 표준 검토가 포함됩니다. 석면 및 납 성분 페인트에 대한 유해 건축 자재 평가는 1단계의 표준 범위에는 포함되지 않지만, 구매자가 원하거나 대출 기관의 요구에 따라 추가될 수 있습니다.

구매자가 1단계 ESA를 수행했음에도 불구하고 부동산 구매 후에 오염을 발견한 경우, 구매자는 여전히 정화 비용을 부담해야 할 수 있습니다. 고품질 1단계 ESA의 목표는 사용자에게 부동산의 환경 상태를 이해하도록 도와 구매 결정을 안내하고, 토지 소유자의 책임 방어를 지원하는 것입니다. 1단계 ESA는 ASTM 표준과 연방법에 따라 정의된 환경 전문가에 의해 수행되어야 합니다.

2단계 ESA는 연방 또는 주 오염 부지 목록에 포함된 상업용 부지 또는 이웃이 이러한 목록에 포함된 부지를 대상으로 오염 가능성을 평가하기 위해 권장됩니다. 오염 부지 목록에 포함되지 않은 경우에도 화학 물질을 저장하거나 사용하는 것으로 알려진 기존 또는 과거 사업체가 있는 부동산은 2단계를 수행해야 합니다. 또한, 1단계에서 유해 물질의 방출 가능성이 확인된 경우, 2단계를 수행할 수 있습니다.

부동산의 크기, 위치, 또는 용도에 속지 마십시오. 55갤런짜리 화학 물질 드럼 몇 개만으로도 어디에서든 보관될 수 있으며, 수천 갤런의 지하수와 수백 입방야드의 토양을 오염시킬 수 있습니다. 더 밀집된 인구 지역에서는 비교적 간단한 방출이 더 심각한 방출과 석일 위험이 더 큼니다. 혼합된 오염 구역은 해결하는 데 비용이 많이 들고 시간이 오래 걸릴 수 있습니다.

¹⁰ <https://www.astm.org/Standards/E1903.htm>

오염 부지 목록 확인

우리 [유해물질 정화](#)¹¹ 프로그램은 모든 보고된 오염 부지를 포함하는 [정화 및 탱크 검색 데이터베이스](#)¹²를 유지 관리하며, 이를 통해 다양한 부지 유형에 대한 보고서를 생성할 수 있습니다. ESA에 가장 유용한 보고서는 아래에 나열되어 있으며, 추가 정보는 온라인에서 확인할 수 있습니다.

- [오염 부지 목록](#)¹³에는 [주 정화 절차](#)¹⁴에서 부지 위험 평가 및 등급 과정을 거친 부지가 포함되어 있습니다. 지도를 통한 검색을 선호하는 경우, [내 이웃에 무엇이 있습니까: 유해물질 정화](#)¹⁵를 사용할 수 있습니다.
- [누출 지하 저장 탱크 목록](#)¹⁶에는 정화가 필요한 지하 저장 탱크가 있는 시설과 해당 정화 이력에 대한 정보가 포함되어 있습니다.
- [더트 알람 지도](#)¹⁷는 제련소 배출물이나 납-비소 살충제 사용으로 오염된 지역을 보여줍니다.

해당 부동산이 주 환경부 목록에 포함되지 않았다고 해서 오염 문제가 없다고 가정하지 마십시오. 오염이 아직 발견되지 않았거나 주 환경부에 보고되지 않았을 수도 있으며, 다른 기관에서 관리하고 있을 수도 있습니다.

주유소와 같이 허가, 면허, 및/또는 규제 준수 점검이 필요한 활동이 진행 중인 부동산을 구매할 것을 고려하고 있다면, 주 환경부의 규제 대상 [지하 저장 탱크](#)¹⁸ 및 [활성 및 비활성 시설 데이터베이스](#)¹⁹를 검색할 수 있습니다.

주 정부 목록 외에도, 환경 보호청(EPA)은 CERCLA에 따라 정화 중인 연방 부지와 [자원 보존 및 회수법](#)²⁰ 규제를 받는 시설에서의 유해 물질 처리로 인해 오염되었을 가능성이 있는 부지 목록을 관리합니다. 환경 보호청의 [내 지역사회 정화 작업](#)²¹ 및 [유해 물질 배출 목록](#)²²을 검색할 수 있습니다. 부동산의 알려진 또는 예상되는 오염에 대한 정보를 요청하려면 [10구역 사무소](#)²³에 문의하십시오.

인터뷰 진행

인터뷰는 부동산에 대한 유용한 정보를 제공할 수 있습니다. 해당되는 경우, 다음 사람들을 인터뷰하십시오:

- 현재 및 이전의 부동산 또는 시설 소유자, 운영자, 직원
- 규제 기관 관계자
- 인근 거주자 또는 사업체 소유자나 운영자

규제 기록 검토

주 환경부는 환경 보호청, 카운티 보건부, 지역 계획 사무소와 같은 기타 규제 기관과 함께 부동산에서 과거에 발생한 방출에 대한 유용한 정보를 제공할 수 있습니다.

정보는 해당 기관에 문의하여 수수료를 지불하면 열람하거나 복사할 수 있습니다. 규제 기관에서 자주 제공하는 정보 유형은 다음과 같습니다:

- 환경 허가증(대기, 수질, 배출, 정화조 등)
- 과거 허가증(배관, 건축 등)

¹¹ <https://ecology.wa.gov/About-us/Get-to-know-us/Our-Programs/Toxics-Cleanup>

¹² <https://apps.ecology.wa.gov/cleanupsearch/>

¹³ <https://apps.ecology.wa.gov/cleanupsearch/reports/cleanup/contaminated>

¹⁴ <https://ecology.wa.gov/Spills-Cleanup/Contamination-cleanup/Cleanup-process>

¹⁵ <https://apps.ecology.wa.gov/neighborhood>

¹⁶ <https://apps.ecology.wa.gov/cleanupsearch/reports/cleanup/lust>

¹⁷ <https://apps.ecology.wa.gov/dirtalert>

¹⁸ <https://apps.ecology.wa.gov/cleanupsearch/reports/ust>

¹⁹ <https://apps.ecology.wa.gov/facilitysite/MapData/MapSearch.aspx>

²⁰ <https://www.epa.gov/enforcement/resource-conservation-and-recovery-act-rcra-and-federal-facilities>

²¹ <https://www.epa.gov/cleanups/cleanups-my-community>

²² <https://www.epa.gov/toxics-release-inventory-tri-program/tri-data-and-tools>

²³ <https://www.epa.gov/aboutepa/forms/contact-epas-region-10-office-seattle>

- 유해 폐기물 이송서, 저장 통지서 및 폐기물 생성 보고서
- 부지 점검 보고서
- 유출 보고서
- 위반 통지서, 행정 명령, 준수 일정 또는 기타 집행 조치
- 서신
- 구역 설정, 종합 계획, 및 사업 허가증

- 연료, 화학 물질 또는 유해 물질의 현재 또는 과거 저장 흔적
- 폐기물로 구성된 매립 자재
- 내용물을 알 수 없는 용기 또는 드럼
- 알려진 또는 의심되는 오염 부지나 오염원과의 근접성
- 산업 또는 상업 지역과의 근접성
- 주요 고속도로나 철도 노선과의 근접성

기타 공공 기록 검토

다양한 유용한 공공 기록은 지역 신문, 지역 도서관, 카운티 감사관 사무소, 그리고 고등 법원 및 지방 법원에서 찾을 수 있습니다:

- 소유권 기록
- 기존 환경 유치권
- 주변 부동산 소유자 및 부동산의 구역 설정
- 부동산 경계 지도 및 항공 사진
- Sanborn 화재 보험 지도, Polk 디렉토리, Cole 정보
- 기록보관소 기록, 사업 기록, 원고, 개인 문서를 포함한 역사적 기록 및 사진
- 지역 역사와 관련된 책, 정기간행물, 저널 및 웹사이트
- 지역 신문 및 스크랩 파일
- 역사 학회 기록
- 역사 박물관 기록

부지 점검

시각적 점검을 통해 환경 문제의 여러 징후를 확인할 수 있습니다. 다음 중 어느 것이든 잠재적 오염 가능성을 나타낼 수 있습니다:

- 식생 부족, 병든 식물 또는 고사 식물
- 특이하거나 유해한 냄새
- 얼룩진 토양
- 침전지 또는 비정상적으로 변색된 지표수



식물 부족은 잠재적 오염 가능성을 나타낼 수 있습니다.

구매자는 철저히 해야 합니다

연방, 주, 및 지역 규제 기관으로부터 유용한 정보를 얻을 수 있지만, 구매자와 구매자의 컨설턴트는 정보를 수집, 분석, 작성하고 그 결과를 정당화할 책임이 있습니다. 기억하십시오, 구매자는 잠재적 오염을 발견하기 위해 AAI를 완료했음을 입증할 책임이 있습니다. 구매자는 스스로 실사를 완료할 수 없으며, 1단계 ESA는 구매자를 대신하여 자격을 갖춘 환경 전문가에 의해 완료되어야 합니다.

항상 염두에 두십시오. 부동산이 오염될 가능성이 클수록 ESA는 더 상세해야 합니다. ESA 결과를 보관하십시오. 이 정보는 미래의 부동산 거래나 잠재적 책임 문제를 해결하는 데 유용할 수 있습니다. 또한 1단계 ESA는 특정 시점의 환경 상태를 평가한다는 점도 중요합니다. 환경 책임 방어를

위해1단계 ESA는 오염된 부동산을 구매하거나 임대하기 전 180일 이내에 수행되어야 유효합니다. 오래된1단계 ESA는 유용한 정보를 제공할 수 있지만, 1단계 ESA는 180일 동안만 유효합니다.

실사를 완료했다고 해서 구매자가 부지 오염 노출을 방지할 책임에서 벗어나는 것은 아닙니다. 오염된 부동산의 소유자나 운영자는 새로운 방출을 방지하거나 기존 오염에 대한 노출을 방지하기 위해 조치를 취해야 합니다. 이러한 조치는 울타리를 설치하여 부지 접근을 제한하거나, 오염 물질의 확산과 노출을 막기 위해 임시 또는 영구적인 장벽을 추가하는 방식으로 이루어질 수 있습니다.

오염이 발견되었을 때 해야 할 일

1단계 ESA에서 오염이 존재할 가능성을 나타내는 RECs(확인된 환경 상태)가 확인되면, 2단계를 수행하여 오염의 존재 여부를 확인하는 경우가 많습니다.

2 단계에서 인간의 건강이나 환경에 위협을 줄 수 있는 오염이 확인되면, 이를 [주 환경부에 보고](#)²⁴ 해야 합니다. 표층 및 지하의 토양과 물에 대한 테스트를 실시하여 오염의 범위와 필요한 정화 작업의 범위를 파악해야 합니다.

오염이 발견되었음에도 불구하고 해당 부동산을 구매하고자 한다면, 현재 소유자와 협력하여 토양 및 수질 검사를 진행하는 방안을 고려할 수

있습니다. [자발적 정화 프로그램](#)²⁵ 을 통해 무료로 기술 지원을 받을 수 있습니다. 또한, [브라운필드 프로그램](#)²⁶ 은 귀하의 프로젝트를 다양한 연방 및 주 자금 지원 및 기술 지원 기회와 연계하도록 도울 수 있습니다. [정화 옵션](#)에²⁷ 대한 자세한 내용은 주 환경부 웹사이트에서 확인하십시오.

부동산 계약: 공개 및 서면 보호

산업용 또는 상업용 부동산을 취득할 때, 구매 계약서에 다음과 같은 공개 및 서면 보호 조항을 포함하여 잠재적 책임을 줄일 수 있습니다:

- 부동산과 관련된 모든 유해 물질 또는 자재에 대한 공개
- 지역, 주, 또는 연방 기관에 보고된 유해 물질 방출 및 유출 보고서 공개
- 시설의 환경 규제 준수 기록 공개
- 시설에 대해 작성된 모든 환경 평가, 조사, 연구 또는 보고서 공개
- 환경적 약정 또는 토지 사용 제한에 대한 공개
- 판매자가 요청된 모든 기존 정보를 발견하기 위해 실사를 사용했다는 보증
- 향후 문제가 발견될 경우 누가 환경적 책임을 질 것인지에 대한 합의. 이는 책임을 지는 사람이 정화를 완료할 자산이 충분하지 않을 경우 큰 보호를 제공하지 않을 수 있습니다.



정책 및 기술 서비스 유닛
유해물질 정화 프로그램
전화: 360-407-7170



주 환경부에 ADA 편의를 요청하려면, 전화 360-407-6831로 연락하거나 이메일 ecyadacoordinator@ecy.wa.gov로 문의하시기 바랍니다. 또는 <https://ecology.wa.gov/accessibility>를 방문하십시오. 중계 서비스 또는 TTY를 사용하려면, 711 또는 877-833-6341로 전화하십시오.

²⁴ <https://ecology.wa.gov/About-us/Get-involved/Report-an-environmental-issue>

²⁵ <https://ecology.wa.gov/vcp>

²⁶ <https://ecology.wa.gov/Brownfields>

²⁷ <https://ecology.wa.gov/Spills-Cleanup/Contamination-cleanup/Cleanup-process/Cleanup-options>