

最近の判例から

(12)

土地の不等沈下と売主業者、県の責任

(秋田地判 平一〇・一一・二〇 判自一九四一八八) 伊藤 隆之

売主業者が地下に堆積したごみの存在を
知りながら、これを除去することなく、宅地
に造成して、分譲し、不等沈下が生じた事案
について、売主業者に不法行為責任があると
したが、県知事の工事完了検査等について
は、過失がないとして、その責任を否定した
事例(秋田地裁平成一〇年一月二〇日判決
控訴 判例自治 一九四号八八頁)。

一 事案の概要

Xらは、昭和五三年、売主業者Y₁から、造
成宅地を買い受け、住宅を建築したが、その
後不等沈下が生じ、建物の傾斜、基礎等の亀
裂が生じた。

本件土地は、昭和二〇年代沼地であった
が、その後水が引き、昭和四〇年代木材の皮
等のごみ捨て場となっていたものであった。

Y₁は、昭和五三年Y₂県知事から開発許可を受

けて、宅地に造成したが、ごみの完全除去に
は多額の費用がかかるので、ほとんどを放置
したまま、その上に砂を盛り土した。

Xらは、Y₁に対し、不法行為に基づき損害
賠償を求め、また、Y₂県知事に対し、工事完
了検査において砂の入替工事の確認を怠っ
た等の過失があるとして、損害賠償を求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断
を下した。

(1) Xらの敷地の地下には木片くず等から
なるごみの層(約一・四五〜二・四三m)が
存在し、そのために不等沈下が生じて、X
ら建物の基礎や壁等に亀裂が生じたもの
である。

(2) Y₁は、ごみの存在により将来不等沈下が
生じる可能性があることを知りながら、こ

れを放置したまま宅地造成を行い、Xらに
宅地として売却し、損害を与えたものであ
るから、Y₁は不法行為責任を負う。

(3) 都市計画法三六条二項が工事完了の検査
を要求しているのは、開発行為に最低限度
の水準を保たせる趣旨であるから、同検査
の目的は当該工事が当該開発許可の内容に
適合しているどうかを判断するにあつて、

検査の方法も工事の結果が許可の内容に適
合していると見極められるものであれば足
り、本件においては、許可申請においてご
みと砂との入替工事の内容について特に図
面に記載がなく、現地調査で表面上はごみ
の存在が窺えなかったのであるから、Y₂に
過失があつたとはいえない。

三 まとめ

分譲宅地の不等沈下については、売主業者
の不法行為責任を認めたもの(神戸地判昭五
八・一一・六 判時一一一九一一七等)、瑕
疵担保責任を認めたもの(東京地判平六・九・
八 判時一五四〇一一四、大阪地判昭五七・
五・二〇 判土(出)二一五等)、債務不履行責任
を認めたもの(神戸地判昭六一・九・三判時
一一三八一一八等)がある。

これらのうち、大阪地判昭五七・五・二〇

は、知事の宅造法上の責任も問われたが、違反はないとされた。また、東京地判平六・九・八は、知事が検査済証を交付しているが、知事の責任は問われなかった。

最近、知事に対する損害賠償請求事件が、増加傾向にある。本件も、知事の責任が問われたが、過失はないとされた。

(企画調査部調整第二課長)

最近の判例から

(13)

布基礎の厚さ不足と請負業者の責任

(東京高判 平一二・三・一五 判例集未登載) 石川 達郎

新築住宅の建築工事請負契約において、布基礎の厚さ不足は、不同沈下が現に生じていなくても、不同沈下等の危険を包蔵しており、建物の瑕疵であるとして、ジャッキアップ費用の支払いを請負業者に命じた事例(東京高裁平成一二年三月一五日判決 判例集未登載)。

一 事案の概要

建築主Yは、自宅(木造二階、一四二・七七㎡)新築工事について、建築業者Xと建築工事請負契約(代金二、一四九万七、三三〇

円。支払いは契約時一七五万七、三三〇円、上棟検査完了時公庫中間資金、完成検査完了後一〇日以内に残金。工期平成四年二月末まで)を締結した。

Yは、当初大手建築業者Aと二、三七九万三、〇〇〇円で建築工事請負契約を締結し、設計図書も完成していたが、Xの働きかけにより、六六万八、〇〇〇円をAに支払って解約し、本件契約を締結した。

本件契約は、坪単価四三万円とする見積書一枚のもので、設計図書等の添付はなく、図面はXがB設計事務所に依頼してAの設計図

書をもとに作成し、公庫融資を受ける予定の請負契約であった。

その後、本件契約は追加工事七五万二、一〇六円が追加され、Yは、平成三年一月一日四五六万六、九二八円を支払い、Xは、平成四年七月工事を完成して、Yに引き渡した。

Yは、平成四年一〇月二七日、残代金のうち六八六万八、〇〇〇円を支払ったが、残余の一、〇八一万四、五〇八円を支払わなかった。

Xは、平成六年、Yに対し残代金の支払いを求めて提訴し、Yは、平成七年、本件建物には瑕疵があるとして反訴を提起した。

第一審(浦和地裁川越支判 平九・一〇・二一 判例集未登載)は、①本件工事については、基礎以外の部分については瑕疵があり、Yは七四七万一、〇二七円の損害賠償債権を有するから、Xの残代金債権は三三三万四、四七三円であるとしたが、②基礎については、