

最近の判例から

(9)

建物の不同沈下と売主等の責任

(横浜地判 平一一・八・五 判例集未登載) 竹内 俊彦

土地建物の売買において、設計施工の過失により土地が不同沈下し、建物に亀裂が生じた事案において、売主業者に瑕疵担保責任、施工業者に保証債務の不履行、設計者に不法行為責任があるとしたが、媒介業者については、検査済証等で確認すれば、注意義務違反はないとした事例(横浜地裁 平成一一年八月五日判決 控訴 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Xは、平成元年二月、媒介業者Y<sub>3</sub>の媒介で、売主業者Y<sub>1</sub>から、土地建物を七、三〇〇万円で購入した。本件契約上、瑕疵担保責任の存続期間は、引渡しの日から二年とされており、本件契約の際、建築業者Y<sub>2</sub>は、本件建物の構造耐力性能等を十年間保証する旨の保証書をXに交付した。

本件物件は、Y<sub>4</sub>の設計監理により、Y<sub>2</sub>が傾

斜地を切土して、擁壁を設け、H型鋼杭を打ち、盛土をしたものであった。しかし、Y<sub>4</sub>は、本件設計にあたり、擁壁支持の杭と地山支持の杭とを混在させ、擁壁にかかる杭の荷重を拡散する措置を講ぜず、また、基礎のコンクリートの強度について、適切な指示をしなかった。Y<sub>2</sub>は、盛土部分がある程度締め固めたが、土地全体の転圧や、一定期間養生して土壌を安定させることはせず、盛土にガラを混入させていた。

このため、本件建物は、不同沈下を来たし、基礎、壁等に多数の亀裂等を生じた。

Xは、引渡しから一年以内にY<sub>1</sub>に修補を求め、平成七年、Y<sub>2</sub>にも保証を求めたが、Y<sub>1</sub>は修補に応じなかった。

Xは、平成九年、①Y<sub>1</sub>に対し、瑕疵担保責任、債務不履行責任、不法行為責任に基づき、②Y<sub>2</sub>に対し、保証責任、債務不履行責任、不

法行為責任に基づき、③Y<sub>3</sub>に対し、債務不履行責任、不法行為責任に基づき、④Y<sub>4</sub>に対し、不法行為責任に基づき、一、二九六万円の損害賠償を求めた。

これに対して、①Y<sub>1</sub>は、瑕疵担保責任の存続期間を経過したと主張し、②Y<sub>2</sub>は、Xの請求を争わず、③Y<sub>3</sub>は、目的物の物理的瑕疵について調査義務はないと主張し、④Y<sub>4</sub>は、責任がないと主張した。

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) 本件建物には、不同沈下があつて、基礎、壁等に多数の亀裂等を生じ、不具合がある。
- (2) Y<sub>1</sub>については、①本件不具合は隠れたる瑕疵であるから、瑕疵担保責任を負い、Xは引渡後一年内に修補請求をしている。②債務不履行責任については、特定物の売買は現状の引渡しで足りるものであり、③不法行為責任については、Y<sub>1</sub>はY<sub>2</sub>、Y<sub>4</sub>に指図を加えていないから、認められない。
- (3) Y<sub>2</sub>については、安全性の保証の約束をしているから、同保証債務の不履行がある。
- (4) Y<sub>3</sub>については、宅地造成、建物の構造等については、確認証、工事検査済証等によ

り適切に施工されたことを確認すれば、一応の義務を尽しており、地耐力等を独自に調査すべき注意義務はない。

- (5)  $Y_4$ については、本件設計にあたり、荷重の拡散をせず、擁壁支持の杭と、地山支持の杭を混在させ、布基礎のコンクリートの強度について、適切な指示をしなかった点、注意義務違反があり、不法行為が成立する。
- (6) Xの損害は、建物修繕費用（ジャッキアップ費用等）一、〇〇八万円、調査鑑定費用四六万三、五〇〇円、弁護士費用一〇〇万円である。

- (7) よって、 $Y_1$ は一、〇〇八万円、 $Y_2$ は一、〇五四万三、五〇〇円、 $Y_4$ は一、一五四万三、五〇〇円を支払え。

### 三 おおひらめ

本件判決は、売業者、建築業者の他、設計者にもかなり重い責任を認めたものである。地盤沈下については、売業者の瑕疵担保責任を認めたものに、東京地判平六・九・八（判時一五四〇一五四）、千葉地裁松戸支判平六・八・二五（判時一五四三一一四九）、不法行為責任を認めたものに、神戸地判昭五八・一二・六（判時一一一九一一一七）、債務不履行責任を認めたものに、神戸地判昭六一・九・

三（判時一二三八一一一八）、浦和地判平一一・五・二七（判例集未登載）がある。

### 最近の判例から

(10)

## 賃貸マンションの貸主の土地工作物責任

（神戸地判 平一一・九・二〇 判例集未登載） 竹内 俊彦

阪神・淡路大震災により中古賃貸マンションの一階が押しつぶされ、借主が死亡した事案において、建物（築三一年）に設計施工上の欠陥があつて通常有すべき安全性を有しておらず、設置の瑕疵があるとして、築一六年後に建物を取得した貸主の土地工作物責任を認めたが、媒介業者については、「軽量鉄骨コンクリートブロック造」を「鉄筋コンクリート造」と説明した誤りがあつても、相当因果関係がないとして、その責任を否定した事例（神戸地裁 平成一一年九月二〇日判決 確定 判例集未登載）。

### 一 事案の概要

Aら四名は、媒介業者 $Y_2$ の媒介で、貸主 $Y_1$ から、神戸市東灘区のマンションの一階部分を賃借していたところ、平成七年一月の阪神・淡路大震災で同建物の一階部分が完全に押しつぶされ、死亡した。

本件建物は、昭和三九年に補強コンクリートブロック造として建築されたものを、 $Y_1$ が昭和五年に取得して、賃貸に供していたものであったが、設計上構造計算に疑問があり、施工上も配筋、緊結に問題がある物件であった。

また、登記簿上、本件建物の構造は、「軽量鉄骨コンクリートブロック造一部鉄筋コンクリート造三階建」となっていたが、 $Y_2$ は、A