

最近の判例から (8)

地盤調査をせずに軟弱地盤に建築された住宅が不同沈下し、取り壊して再築する額に相当する損害賠償が認められた事例

(和歌山地判 平20・6・11 消費者法ニュースNo.79-255) 町田 務

港湾の埋立てにより開発された造成地に木造住宅を建築するにあたり、地盤の状況を確認せず、本来杭基礎を用いるべきところに漫然とベタ基礎を採用して不同沈下した事案において、取り壊して建て替えるほかに相当な修理方法がないとして、設計施工業者、その代表取締役及び担当建築士に対し新築代金を大幅に上回る額の損害賠償が認められた事例。(和歌山地裁 平成20年6月11日判決一部認容 消費者法ニュース79号255頁)

1 事案の概要

平成6年5月、Xは、昭和40年頃に港湾を埋め立て造成された宅地(以下「本件土地」という。)に木造戸建住宅を新築する目的で、設計施工業者Yと3000万円の建築工事請負契約(以下「本契約」という。)を締結し、Yは建物(以下「本件建物」という。)を設計・施工した。Yは造成工事の際に本件土地に約1mの盛土をし、本件建物の建築時にさらに50cmの盛土をしたが、地盤調査は行わず、本件建物は当該盛土層を支持地盤として、ベタ基礎を用いて建築された。

Xは平成7年5月に引渡しを受けて入居したが、6ヵ月後から不具合が発生し、その都度Xに補修を要請したが、平成12年秋頃、本件土地の地盤が不同沈下していることが判明した。基礎立ち上がりや基礎底盤にもほぼ全域にわたってクラックが発生した。

平成17年4月、Xが業者に依頼して水平位置の測定を行ったところ、本件建物につき最大傾斜値1000分7の不同沈下がみられた。

Xは、本件建物に瑕疵があり、本件建物をいったん取り壊した上で再築する必要があるとして、Yとその代表取締役A及び担当設計士B(以下「Yら」という。)に対し、4107万円余の損害賠償の支払を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Yらに対するXの請求を一部認容した。

(1) 本件建物の瑕疵の有無

① 基礎構造選定の誤りによる欠陥

平成12年4月26日改正前の建築基準法施行令(以下「旧施行令」という。)38条1項には、建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならないと規定されている。地盤は支持できる重量を超えると不同沈下を起こすから、地盤の耐力に応じて相当な基礎を設置する必要がある。一般的に、建物建築の場合の良質な支持地盤は、砂・砂礫層でN値30以上、粘土層で同20以上とされている。

本件土地は、地表面から約4m程度まで盛土層があり、そのうち2.3m付近まではN値16~21の砂礫層、3.9m付近まではN値3~5のシルト層、その下部では層厚0.5~0.7m

にN値6程度の砂層、層厚4.2～5 mにN値1～6の粘土層（N値1～2のシルト層を含む）、層厚1.3～1.5mにN値60以上の風化岩がある。

本件建物が不同沈下した最大の原因は、N値60以上の風化砂岩を支持地盤とする杭基礎を打設せず、漫然とベタ基礎を用いて盛土層を支持地盤としたことにあると推認されるので、本件建物の基礎構造には旧施行令38条1項に違反する欠陥がある。

② ベタ基礎の基礎構造の欠陥

ベタ基礎底盤および基礎立ち上がり部分について、主筋の直径、配筋の間隔に不足がある。本件建物は基礎の配筋量や耐力に問題があったため不同沈下によりクラックが生じたものと推認される。

③ 耐力壁の欠陥

本件建物の筋かいの緊結方法には旧施行令45条3項等の基準に反する欠陥がある。

また、本件建物の耐力壁は旧施行令46条4項で定める構造耐力上必要な軸組みの長さを満たしていない。

④ 小屋組の欠陥

小屋組を固める役割を果たす振れ止め、けた行筋かい及び小屋筋かいがまったく施工されておらず、旧施行令46条3項に反する。

(2) Yらの責任の有無

① Yの責任

上記(1)のとおり本件建物には建築基準法令等に違反する欠陥が認められ、YはXに対し民法634条2項に基づき瑕疵修補に代わる損害賠償義務を負う。また、建築基準法令違反の過失により民法709条の不法行為責任を負い、下記③により不法行為責任を負うBの使用者として民法715条1項の使用者責任をも負う。

② Aの責任

代表取締役として忠実義務を負うAには、

Yの建築基準法令遵守義務違反につき重大な職務懈怠があり、Xに対し旧商法266条の3第1項に基づく損害賠償責任を負うほか、Aは建築基準法令適合建物を提供する義務を怠った過失により民法709条の不法行為責任も負う。

③ Bの責任

Bは一級建築士として建築基準法令に適合する建物を設計・監理する義務に反し、瑕疵ある建物を設計した過失があり、Xに対し民法709条の不法行為責任を負う。

(3) 損害の発生及び額

本件建物の構造耐力上の安全性を回復するには、本件建物を取り壊し、N値60以上の地盤まで到達する支持杭を打設した上で再築するほかなく、建物再築費用3038万円余、代替建物レンタル費用130万円、引越費用30万円、慰謝料100万円、調査鑑定費用150万円、登記費用30万円、弁護士費用350万円の合計額3828万円を相当因果関係のある損害と認める。

3 まとめ

本件では、建築基準法令の各条文の趣旨に照らし、設計施工業者の責任、代表取締役の忠実義務、建築士の義務と過失について具体的に考察されており、実務の参考となる。地盤調査は普及しつつあるが、建築主の義務とはされていないため、基礎工種の種類選択の重要性の認識も十分とはいえない。本件と同様の被害は今後とも生じるおそれがあることから、本判例は重要な事例判決であると言える。