
最近の判例から (3) – 建築業者の不法行為責任 –

購入中古住宅に傾斜があったとした損害賠償請求につき、売主の瑕疵担保責任は否定されたが、建築業者への補修費用等の支払請求は認容された事例

(東京地判 平27・4・10 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

買主が、購入建物の傾斜は建物を建築した際、敷地の埋戻しを適切に行わなかったためであるとして、建築業者に対して不法行為による損害賠償を、また、売主に対して瑕疵担保責任、告知義務違反を理由とした損害賠償を請求した事案において、買主の建築業者への請求を一部減額のうち認容された事例（東京地裁 平成27年4月10日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成15年10月頃までに、Y1（被告・建築業者）は、分譲会社Aから4棟の住宅（以下、うち1戸を「本件建物」という。）の建築を請け負った。

平成16年2月20日から、Y1は、本件建物の建築に先立って、隣接建物の地下室及び基礎の工事を行うこととし、隣地を掘削したが、その際、作業スペースを確保するため、境界線を越えて、本件建物の基礎の設置が予定されている土地（以下「本件土地」という。）の一部まで余掘りを行った。

同年4月12日に、Y1は、隣接建物の地下室及び基礎の工事を完成させ、同日に余掘り部分を埋め戻し、翌日に余掘り部分の転圧を行い、その頃から本件建物の建築を開始し、同年6月17日に本件建物を完成させた後、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保保険に加入した。

平成16年6月29日、Aは、Y2（被告・売主）に本件土地建物を売却した。

平成23年1月31日、Y2は、X（原告・買主）との間で、「売主は、本物件について引渡し後、2か月以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物の構造上主要な部位の木部の腐蝕、給排水設備の故障の瑕疵についてのみ、買主に対して責任を負う。」とする特約を付した売買契約を締結し、同年4月5日に、Xは、本件建物の引渡しを受け入居した。

なお、売買契約と前後する期間に、本件建物の西側でビル新築工事が行われ、着工前及び完成後には、調査会社により、本件土地建物等への影響に関する調査が行われた。

Xは、本件建物に入居した直後頃、本件建物が傾斜していることに気付き、Y1に対し不法行為に基づき、Y2に対し瑕疵担保責任及び不法行為に基づき、連帯して1770万円余の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXのY2への請求は棄却したが、Y1への請求は減額のうち認容した。

Y1が隣接建物の地下室及び基礎の工事を行う際、本件土地への余掘り部分の掘削により、本件土地の表層部のやや軟弱な地盤より下にある支持力のある地盤も掘削されるに至ったこと、また、公共建築工事標準仕様書等

による、300mm程度を埋め戻すたびの転圧用の機械での締め固めをせず、埋戻しを全て終えてから転圧を行ったことが認められる。

このような事情からすれば、本件建物の傾斜は、余掘り部分の埋戻しの際の締め固めが不十分であったため、降雨の浸透による土粒子の移動等によって地盤の沈下が生じ、基礎が不同沈下したことで生じたものであると認めるのが相当であり、余掘り部分の適切な埋戻し及び転圧を行わなかったY1の過失に基づくものであるということが出来る。

Y2の瑕疵担保責任については、Xは、特約のただし書所定の瑕疵は例示列举にすぎず、ただし書は居住に適さない瑕疵を免責除外事由としたものであると主張するが、同ただし書は免責除外事由を明示的に限定しており、Xの主張を採用することはできない。

また、Xは、本件建物の傾斜の程度（本件建物の1階中央のらせん階段付近及び2階LD付近で17.8/1000、3階北側居室付近で15.1/1000）やY2が調査会社による本件建物内部の調査の申出を断ったことから、Y2は契約締結時には本件建物の傾斜を認識しており、隠れた瑕疵につき悪意であったとも主張するが、本件建物の傾斜は、完成後、徐々に生じていったことが窺われ、傾斜の有無を感じる程度には個人差があり、建物で生活をする者が徐々に程度を増していく傾斜を感じづらいことも容易に想定できることから、本件建物の最大傾斜角が生理的な限界値と同等又はそれ以上であるとしても、Y2の「特に本件建物内部に変化がなかったため調査の必要を感じなかった」との供述も一概に否定することはできず、Y2が本件建物の傾斜に気づいていたとまで認めることはできない。

以上によれば、Y2への瑕疵担保責任に基づくXの損害賠償請求には理由がない。

Xは、Y2は契約締結時に本件建物が傾斜

していることを告知する義務があったとも主張するが、Y2が傾斜を認識していたと認めることができないことから、Xの主張はその前提を欠いており、Y2の不法行為に基づくXの損害賠償請求も理由がない。

Xは、修復費用は993万円余であると主張するが、本件建物の基礎の全体が沈下しているわけではないこと、本件土地の修復は耐圧盤を設置する工法によっても可能であることから、修復費用は700万円であると認めるのが相当であり、Xが実施した本件建物の傾斜に係る調査費用・弁護士費用とあわせ、Xの損害は793万円余であると認められる。

3 まとめ

建物の瑕疵につき、売主の瑕疵担保責任、告知義務違反は否定されたが、建物建築業者に対する損害賠償請求が認められた本件事案は実務上参考になると思われる。

建物の傾斜に関する瑕疵はなかなか気づきにくいものであり、本件建物の傾斜は、建設省告示1653号「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」において瑕疵が存する可能性が高いとされる6/1000以上を大幅に超えていたにもかかわらず、売主はその傾斜に気づかず、買主においても、建具の不具合には気が付くも、当初はそれが傾斜によるものと実感していたわけではなかった。

不動産取引の専門家としての注意義務を負う宅建業者においては、建物傾斜に関する紛争回避として、物件状況等報告書・設備表等に、売主が気がついた現象を詳しく記載するよう促すともに、建物内覧において、自ら傾斜により発生する現象に注意を払い、万一、懸念点が見受けられれば、建物インスペクションの実施を勧めるなどして、紛争の未然防止を図る責務があることに留意されたい。

(調査研究部調査役)