

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 平成二一年九月二〇日判決 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

らとの賃貸借契約の際、「鉄筋コンクリート造三階建」と説明していた。

Aらの親Xらは、本件建物に瑕疵があったとして、①Y₁に対し、安全な建物を賃貸すべき義務の債務不履行及び民法七―七条の土地工作物責任に基づき、また、②Y₂に対し、建物の構造について虚偽の事実を伝えたことによる債務不履行及び不法行為に基づき、総額三億三三四万円の支払いを求めた。

Y₁は、本件建物は昭和三十九年当時の建築基準法に適合しており、倒壊は震度七を超える地震という不可抗力によるもので、Y₁に責任はないと主張し、また、Y₂は、建物の構造上の安全性についての調査義務はなく、表示を間違えたこととXらの損害の間に因果関係はないと主張した。

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) 本件建物は、設計上壁厚や壁量が不十分であり、また、施工上も鉄筋の量が十分でなく、壁と柱が十分緊結されていない等通常有すべき安全性を有していなかったから、本件建物には設置の瑕疵がある。

(2) 本件地震は、現行の設計震度をも上回る

ものであったが、通常有すべき安全性を備えておれば、倒壊状況は大いに異なると考えられるから、Aらの死傷は、不可抗力によるものとはいえず、設置の瑕疵と地震とが競合して原因となっている。

(3) Y₁の責任については、本件建物には設置の瑕疵があるから、土地工作物責任を負うが、本件倒壊は本件地震と競合したもので、地震の損害発生への寄与度は五割と認められるから、Y₁は、本件建物倒壊により生じた損害の五割相当額及び弁護士費用について、損害賠償義務を負う。なお、債務不履行責任については、これが肯定されても土地工作物責任の額を超えないので、その責任の有無を判断しない。

(4) Y₂の責任については、媒介業者は、特段の事情のない限り、建物の構造の安全性について調査義務を負わず、また、建物の構造の表示の誤りとAらの死亡との間に相当因果関係があるとは認められない。

(5) よって、Y₁は、総額一億二、八八三万八、一七九円を支払え。

三 まとめ

本件は、築一六年後に取得して、賃貸の用に供していたところ、築三一年後に阪神・淡

路大震災が起こって借主が死亡し、建築時の欠陥が判明して、貸主に土地工作物責任があるとされたものである。

地震の寄与度が五割あるとされたが、貸主にとって厳しい判決である。貸主には、土地工作物責任により重い責任が課せられていることを銘記する必要がある。