

三 まとめ

Xらのうち四名は別途同じくAに土地を提供していた別の業者についても提訴し本件と同様の判決が下されている（大阪地裁平成六年四月二二日確定判例時報一五一九号一〇三頁）。

原野商法の販売業者に資力がない場合、土地を提供した業者についても、幫助責任を追究する例が多くなっている。今後も、この傾向が続くものと思われる。

（調査研究部調査役）

●最近の判例から

土地の不等沈下による建物傾斜の
瑕疵担保責任

（千葉地裁松戸支判 平六・八・二五）

川久保 直紀

中古住宅の買主が、土地の不等沈下による建物の傾斜（七〇分の二）があるとして、売主業者、媒介業者のほか、当該開発をし、建物を建築した業者を相手として、損害賠償を求めた事案について、媒介業者及び建築業者の責任を否定し、売主業者について、建物価格を限度として、瑕疵担保責任を認めた判決（千葉地裁松戸支部平成六年八月二五日判決判例時報一五四三号一四九頁）。

一 事案の概要

買主Xは、平成二年一〇月一四日、媒介業者Y2の媒介で、売主業者Y1から、中古の土地付戸建住宅を代金五、四〇〇万円（土地四、七五〇万円、建物六五〇万円）で買い受け、一月一七日引渡しを受けた。

本件物件の経緯は、次のとおりである。この一帯はもと水田等の軟弱な湿地帯であった

が、昭和五二年七月業者Aが六五万㎡の土地について開発許可を得（その条件として、①軟弱な土地の造成等については、あらかじめ地質調査、地耐力試験等を十分行い、地盤沈下等が起きないよう措置するほか、②造成後、建造物等に不等沈下が生じないよう、軟弱地盤対策等について十分配慮すること、が付されていた）。翌五三年一月二月B大手建設会社に宅地造成工事を発注し、昭和五八年本件物件を建築して、同年十二月Cに売り渡した（なお、Aは、昭和六一年一〇月業者Y3に吸収合併された）。

その後Cは、平成二年四月二日Y2の媒介で、本件物件をY1に売り渡し、Y1はリフォームをして、同年一〇月一四日Xに売り渡したものであった。

しかし、Xが入居してみると、本件物件には七〇分の一の傾斜があり、床面にゴルフボ

ールを置くとは自然に転り出し、扉を少し開くと自然に全開し、よく見れば柱等が傾いているように見え、歩行も何となく身体が傾斜している方向に引かれるように感じられた。

そこで、Xは、①Y1に対し売主として瑕疵担保責任を、②Y2に対し媒介業者として債務不履行責任を、③Y3に対し宅地造成注文主及び建物建築業者Aの不法行為責任を継承したとして、それぞれ損害賠償を求めた。

これに対して、①Y1は、本件売買は中古住宅の現状有姿売買であるから責任はないと主張し、②Y2は、媒介業者として過失はないと主張し、③Y3は、Aは大手専門業者に宅地造成工事を発注し、かつ、ベタ基礎工法を採用したから過失はないと主張した。

二 判決の要旨

(1) 本件建物の傾斜は、本件土地の不等沈下に起因するもので、築後の経年変化によるものではなく、かつ、Xが傾斜があることを承知して買い受けたものでも、また、傾斜の存在を前提に価格が決定されたものでもないから、本件不動産には瑕疵があり、かつ、Xが知らなかったことに過失があるとは認められないから、隠れた瑕疵であって、Y1は売主として瑕疵担保責任を負う。

(2) 媒介業者は、取引当事者の同一性や代理権の有無、目的物の権利関係、殊に法律上の規制や制限の有無等の調査については、高度の注意義務を要求されるが、目的物件の物的状況に隠れた瑕疵があるか否かの調査については、高度な注意義務を負うものではない。

(3) Aは、大手の専門業者に宅地造成工事を発注したのであるから、注文主として必要な指示を怠った過失があるとはいえず、また、特段の事情のない限り、これを信頼して建物の建築に着手しても当然に過失があるとはいえないから、Y3の責任を問うことはできない。

(4) 損害額は、沈下対策工事費、建物補修工事費であるが、本件瑕疵は建物の傾斜という被害として現れたのであるから、建物価格を最高限度とすべきである。

(5) 従って、Y1は、Xに対し五六〇万円を支払え。

三 まとめ

本件は控訴されているが、種々の問題を包合している。

まず、本件判決は、Y1の責任を認め、Aの責任を否定したが、本当にAに責任がない

のであろうか。Xの主張では、Aは開発許可の際、地質調査等の条件をつけられていないが、Bに発注した際、調査をしたのは六五万㎡中二カ所ということである。Aに責任がないとすれば、Xは、Bに求償できるのであろうか。

また、本件瑕疵は本来土地の瑕疵と考えられるが、建物価格を限度とするのが妥当であろうか。

媒介業者の責任に対して判断が示されたが、この判断は、本件一団の土地で他に不等沈下が発生している場合には、どうなるのであろうか。

控訴審の判断が待たれるところである。

