

には、七一条六号の売却不許可事由に該当するとしたものもある（札幌高決平四・六・一五金法一三四五―二四）。なお、競売物件外での自殺（二―三〇〇m離れた山林）について、競売物件に生じた事由ではないから、七五条一項の類推適用はできない（仙台高決平八・三・五判時一五七五―五七七）。

代金納付後については、民事執行法五三条にいう「不動産の滅失」に比肩すべき重大な事由があるということではできないとして、売却許可決定取消しの申立てを却下したものである（東京高決平八・八・七金法一四八四―七八）。（企画調整部調整第二課長）

最近の判例から

(7)

立地に適合しないログハウス

（千葉地裁一宮支判 平二一・七・一六 判例集未登載）

竹内 俊彦

勝浦湾を一望するログハウスの売買について、引渡後八年で雨漏等により住めなくなつたのは、立地に適合しない欠陥住宅であり、

未登載。

一 事案の概要

売業者が販売につき、立地に適合した十分な耐久性を有する建物を販売すべき注意義務を怠つたとして、不法行為責任を認め、建物代金相当額、取壊・擁壁再築費用等一億円余の損害賠償を命じた事例（千葉地裁一宮支部 平成一一年七月一六日判決 控訴 判例集

買主Xは平成三年四月、売業者Yから、千葉県勝浦市内の土地建物（ログハウス）を、一億二、〇〇〇万円（土地四、四六五万七、八〇〇円、建物七、五三四万二、二〇〇円）で買受け、五月一〇日代金を完済し、平成四年七月三二日入居した。

本件物件は、Yが建設業者Zに建築を請け負わせたもので、勝浦湾を一望する高台に建てられていたが、風雨が平地よりも強く、Xが購入した当初から雨漏りがあつた。XはYに度々補修を求めたが改善されず、そのうち雨漏りの箇所はますます増え、また、丸太と壁板の間に隙間ができてきたり、丸太のひび割れ、腐食等を生じたりした。

雨漏り発生の原因は、木材の選択の誤り、木材の耐腐食加工の不備、木材の組立方の誤り、施工の不備等のためと見られたが、加えて本件建物には、外壁に延焼防止機能がなく、土台と基礎とをつなぐアンカーボルトが正しい位置に施工されていないうえに、擁壁の下部に横穴が空いている等の欠陥があつた。

Xは、平成八年五月二日、Yに対し、雨漏り等で建物の腐食が進んだ等として、瑕疵担

保責任による売買代金の返還又は不法行為若しくは不完全履行による損害賠償として、一億五、六二二万円の支払いを求めて、提訴した。

Yは、瑕疵担保責任については、一年の除斥期間を経過している等と争った。なお、Zが補助参加した。

## 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) 瑕疵担保責任については、Xは本件提訴の一年以上前に瑕疵の存在を知っており、Xが訴求をした証拠がないから、除斥期間を経過している。

(2) 不法行為責任については、

① 本件建物は、引渡後約八年で人が住むにふさわしい建物とは言えない状態であり、建築当初から本件土地の立地に適合しない。

② Yは、住宅の建築・販売専門業者として、建物の販売の際、設計・材料・工法等からみて十分な耐久性を有し、その土地の気候風土に適合することを確認した上で販売する注意義務があると、本件建物は、本件土地が海に面した急斜面

上にあり、風雨の強い場所であるという

立地に適合していないから、Yは本件建物の販売につき、注意義務を怠った。

③ また、本件土地の擁壁は、安全性に欠けている。

④ 従って、Yは、不法行為責任を免れない。

(3) 損害については、建物の代金相当額七、五三四万二、二〇〇円、建物・擁壁の取壊費用四二四万六、一五〇円、擁壁再築費用一、八〇四万三、五〇〇円、弁護士費用のうち八〇〇万円、計一億五三三万一八五〇円である。

(4) よって、Yは、Xに対し、一億五三三万

一、八五〇円を支払え。

## 三 まとめ

近年は、ログハウスが普及しているが、それに伴い、トラブルも増えている。特定紛争案件でも取り上げられたところである（本誌四四号四四頁）。

判例では、未だ公刊されたものはない。本件が初めてと思われるが、本件判決は立地に適合したログハウスを販売する注意義務があるとした。

判旨は妥当であるが、損害額の認定については、Yが必ずしも十分な主張立証を尽していないようにも思える。

### 最近の判例から

(8)

## マンション建設と反射騒音

(大阪高判 平一一・三・二四 判タ一〇二一一二五) 伊藤 隆之

マンションの建設により鉄道騒音、道路騒音が反射して増大したとして、近隣住民がマ

ンション分譲業者に損害賠償を請求した事案において、騒音の増加は僅かなもので、受忍