

来なくなったとだけ返答し、具体的な理由を示すことなく融資を拒絶した。

Yは、融資の一部実行、建設業者の紹介等からXとの間に旅館の建設資金の融資約束があったと主張し、これを実行しなかったのはXの債務不履行であるとし、Yは事業の遂行ができなくなったこと等による損害を被ったとして、これによる損害賠償請求権を主張した。

なお、本件事業では、Yは、当該損害賠償請求権と、XがYに対して有する別途の貸付金返還請求権とを対当額において相殺する旨抗弁しているものである。

## 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) Yが、融資を受ける際に申込書を提出した証拠はなく、又担保差入れ予定の不動産について抵当権設定契約の締結、登記申請の委任等の処理がされた形跡もない。

(2) Xが、融資の可否及びその限度額についての確実な見通しを立てるには至らないうちに、Yの申込に係る金額が漸増し、遂にXにおいて融資に応ずる見込のない金額に達したため、その旨を告げたものである。

(3) Yは、Xの従業員が融資に応じる旨述べたというが、それは金融機関の担当者として抱負、見込みを述べたものに過ぎず、Xが本件約束に応じたものとは認め難い。

(4) よって、Xの請求はいずれも理由があることから、認容する。

## 三 まとめ

Yの主張する融資約束は、法律的には、諾成的消費貸借契約の性格を有するものと考えられるが、その契約の成立が認定されると、貸主は、貸付けをなす義務、その不履行によ

る損害を賠償する責任を負うこととなる。裁判例上は、このような契約の成立の認定に当たっては、融資申込書の提出、担保不動産についての抵当権設定契約、登記申請委任等の処理、稟議の開始等の客観的な状況を重視して判断することが定着したといわれている。

本件判決も、このような判断手法のもとに融資約束不成立と判断したものであり、従来の先例に一例を加えるものとなっている。なお、本件は控訴されている。

(調査研究部研究員)

### 最近の判例から

(12)

## 建築業者の地盤強度を調査すべき義務

(福岡地判 平二・二〇・二〇 判時一七〇九一七七) 森澤 達也

建築業者と建物の新築工事に関する請負契約を結び、完成した建物の引渡しを受けたが、その後、建物が沈下し、建物の基礎にひび割れが発生したのは、地盤を調査して十分な強

度を確保する基礎構造にすべき義務を怠ったものとして、建築業者の不法行為による損害賠償責任が認められた事例 (福岡地裁平成一一年一〇月二〇日判決 確定 判例時報一

七〇九号七七頁)

## 一 事案の概要

Xは、平成六年五月、建築業者Yに、木造二階建住宅の新築請負工事を代金一、四三二万円余で発注し、一月完成した本件建物の引渡しを受けた。

その後、本件建物の基礎の中心部分に、南北に走るひび割れが発生していることが判明した。これは、地盤の強度が不十分である結果、不同沈下を起こし、そのため本件建物は全体に西側に傾斜し、それに伴い壁や天井のひび割れ、壁紙の断裂、障子と柱の間、建具の建て付け不良等が生じた。

Xは、Yが擁壁を立てて造成した本件土地の形状を知らながら、地盤の強度の調査をすることなく、漫然と基礎工事を実施して本件建物を建築しており、Yには注意義務違反があるとして、不法行為により総額一、二一七万円余の損害賠償を請求した。その内訳の項目は、家屋改修工事費用(基礎補強工事費用・建物修理工事費用・消費税)、代替住居確保費用(引換費用・家賃二カ月分・仲介手数料・移転雑費)、調査費用、慰謝料及び弁護士費用であった。

これに対しYは、

- (1) 本件土地を造成した売主業者から地盤はしっかりしていると聞いていたこと、本件土地の隣接地にもそれぞれ二階建建物を建築しているがそれらは沈下していないこと等により、本件建物が沈下するという予見又は予見可能性は全くないので、過失はない。
- (2) そもそも敷地の地盤の工事は本件請負契約の内容に入っていない。
- 等の反論をした。

## 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) 一般に建物を建築する業者としては、安全性を確保した建物を建築する義務を負うから、その前提として建物を建築する土地の地盤の強度等について調査する義務及び建物の基礎を地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとする義務を負う。

- (2) 本件土地はかつて北から南に傾斜しているすり鉢上の斜面であったところを造成したものであり、Yはその現場を確認しながら、地盤の強度等の調査を行い、地盤の改良を検討する等した形跡はなく、Yには注意義務違反がある。

- (3) 従って、Yは、本件建物の沈下が招いた

損害を賠償すべき義務を負い、Xの請求の移転雑費一〇万円を除く、一、二〇七万円余をXに支払え。

## 三 まとめ

建築家に対する専門家責任については、その工作上的ミスが注文者に与える影響が極めて重大であり、要求される注意義務も極めて高度であることが指摘されている。このような観点から請負業者や建築士などに対する損害賠償責任が認められた事例として、大阪地判昭五三・一一・二判時九三四―八一、大阪高判昭五八・一〇・二七判時一一二―六七等がある。本判決もこれに一例を加えるものであるが、原告注文者の請求をほぼ全額認めた建築業者にとって厳しいものとなっている。注意義務の内容や損害賠償の算定などについて実務上参考になる点が多いと思われる。