

最近の判例から

(9)

隣地の新築工事に伴う不同沈下

(東京地判 平一一・六・二五 判時一七七一七九七) 伊藤 隆之

六階建の旧建物に四階建の新建物を増築した建物の所有者が、隣地に五階建(地下一階)

の建物を建てた建築主、設計事務所、工務店に対して、旧建物と新建物の接合部分に亀裂が生じ、新建築物が西側に傾斜し、日常生活に支障・危険を及ぼす亀裂が生じたのは、隣地の土地の掘削及び山留工事に起因して不同沈下した結果生じたものとして、建物の傾斜矯正工事費用の損害賠償を求めた事案において、設計事務所、工務店に対して損害賠償の一部を認容した事例(東京地裁 平成一一年六月二五日判決 一部認容、一部控訴 判例時報 一七一七号九七頁)。

一 事案の概要

Xは、六階建の旧建物(昭三六年建築、昭三八年六階建に増築)の横に接合して四階建の新建物(昭四五年建築、昭四六年四階建に増

築)を増築して所有し、A社に貸していた。

建築主Y<sub>1</sub>は、Xの隣地を購入して建物を所有していたが、五階建(地下一階)の建物を新築するため、設計事務所Y<sub>2</sub>に設計・監理を依頼し、工務店Y<sub>3</sub>に新築工事を依頼して、平成元年一月、建物が完成した。建築工事に先立ち、Y<sub>2</sub>は、Y<sub>1</sub>の土地の地質調査をし、親杭横矢板工法(H型鋼を掘削壁面に一定間隔で打ち込み、掘削と平行して親杭の間に杭に横矢板を入れて山留めする工法)を採用し、掘削・山留工事をを行った。

建築工事中に流した地下水はわずかで、Xの建物の損傷は、Xの旧建物と新建築物の接合部分周辺に亀裂が生じ、新建築物が西側に四〇ミリメートル傾斜し、傾斜、亀裂は今後も進行する可能性が出てきた。

Xは、建物の損傷は、Y<sub>1</sub>の土地の掘削・山留工事に起因して、地下水が流失し、Xの建物の敷地が不同沈下した結果であると、敷

地が軟弱地盤であることは、ボーリング調査によっても判明しており、Y<sub>1</sub>は、本件工事を発注するに当たり、Y<sub>2</sub>及びY<sub>3</sub>に対し、隣接建物の損傷を与えないよう指示すべきであったのにこれを怠り、Y<sub>2</sub>は、Xの建物の至近距離で掘削し、地盤も軟弱で水分を多量に含有していたのであるから、隣接するXの建物の損傷を与えないよう適切な掘削・山留工事を施工すべきであったのにこれを怠り、Y<sub>3</sub>は、ボーリング調査の結果により、敷地が軟弱で水分を多量に含有する地盤であることを熟知していたのであるから、隣接するX建物の損傷を与えないよう建物を設計し、本件工事を監理すべきであったにもかかわらず、これを怠ったとして、Y<sub>1</sub>に対しては注文者責任により、Y<sub>2</sub>及びY<sub>3</sub>に対しては不法行為責任により、Xの建物の補修費用(傾斜矯正工事費用)三、五〇〇万円の支払を求めた。

Y<sub>1</sub>は、山留工事中に流した地下水はわずかで、Xの建物の損傷との因果関係はなく、Xの建物の損傷は、Xの建物が老朽化し、Xの新建築物の支持力が不足し、新旧建物の接合が不完全により生じたもので、Y<sub>2</sub>及びY<sub>3</sub>にもXの建物に損傷を与えないよう指示したとして、Y<sub>2</sub>及びY<sub>3</sub>もいずれも責任を負わないとして争った。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断をした。

- ①  $Y_1$ は、土木建築に関する専門的知識を有するものではないから、 $Y_1$ の土地又はその地上建物を一〇年来使用していた事実だけから土地が軟弱であることを知っているということはできない。
- ②  $Y_1$ の建物の設計監理及び建築を依頼するに当たり、 $Y_1$ は、専門家である $Y_2$ 及び $Y_3$ に対し、隣接地に損傷を与えないよう黙示に指示していたとすべきで、明示的に指示すべき特別の事情があったとまではできない。したがって、本件工事を発注するに当たり、 $Y_1$ に過失があったとすることはできない。
- ③  $Y_2$ は、本件工事を施工するの先立ち、 $Y_1$ の土地の土質、隣接建物の基礎の状況及び損傷の程度について調査をし、隣接建物に損傷を与えないよう掘削・山留めすべき注意義務があった。
- ④ また $Y_2$ は、 $X$ の建物の基礎について調査をせず、さらに $Y_1$ の土地の土質を調査したのに軟弱地盤を掘削底面とする掘削工事を行い、かつ、止水性のない親杭横矢板工法によって山留工事を行っている。 $Y_2$ には、本件掘削・山留工事の施工につき右注意義務違反の過失があった。
- ⑤  $Y_3$ は、本件掘削・山留工事によって、隣接建物に損傷が生じることを十分に予測し得たはずであるから、 $Y_2$ に対し、予測される損傷を指摘し、かつ、それを避けるための適切な掘削・山留工事の方法を助言するなどして工事が適正に行われるよう監理すべき注意義務があったといえるべきであり、これを怠った点に過失があった。
- ⑥ 他方、 $X$ の建物は、本件施工前から亀裂が生じており、 $X$ の新建物の傾斜・亀裂の程度は、 $X$ の新建物が増築され土地に対する荷重が増加・不均衡となったこと、増築工事の設計施工が不良であったこと、 $X$ の新建物が軟弱な地盤の上に布基礎により建築されていたことなどの事情により影響を受けていた。
- ⑦ 従って本件補修費用二、七七九万余のうち、 $X$ の受けた損害はその七割に相当する一、九四五万四余であり、 $A$ 社への営業補償等を含む $X$ の損害額の合計は、計二、四四〇万余と認められる。
- ⑧ よって、 $Y_2$ 及び $Y_3$ は上記の金額を支払え。

## 三 まとめ

本件は、土地の工事、特に掘削・山留工事が原因で、不同沈下など隣接土地に被害が及び隣接建物の補修費用をめぐって争われた事例であるが、このようなケースは比較的多く、最近でも、本件と同様、建築業者の掘削作業により、隣地の土地及び建物の所有者が土地が不同沈下し、建物の床、柱が傾斜し、基礎にひび割れの被害を受けたとして、損害賠償を求めて認容された判例（大阪地判平一〇・七・三一判時一六六九一九三）がある。本件は、建築主の責任は問われなかったが、掘削・山留工事をした工務店及び設計・監理を行った設計事務所には責任があるとしてその損害賠償の一部を認容した。今後とも、建築業者、設計事務所などの責任は厳しく問われるものと考えられ、本判決の責任判断は実務の参考になると思われる。

（企画調整部調整第二課長）