

最近の判例から

(7)

建物の不等沈下と売主、造成業者、請負業者の責任

(京都地判 平二二・二〇・二六 判時一七五五―一一八) 森澤 達也

造成地の土地及び地上建物を購入したところ、建物が傾いたり壁に亀裂が入ったり雨漏りがするなどの欠陥が生じたとして、売主及び建物の建築業者に対する土地建物の瑕疵等を理由とする債務不履行、不法行為、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求が認められた事例(京都地裁 平成二二年一〇月一六日判決 一部認容 一部棄却 控訴 判例時報一七五五号一一八頁)。

なお、本事例では、原告として買主である四名、被告として土地造成業者、建物建築業者又は売主である五名がその立場を争いつつ関係をした複雑な事案となっており、原告ら・被告らの間の契約関係(売主、建築請負人は誰か)の認定が第一の争点となっているが、本事例紹介においては、土地建物の買主をXら、土地建物の売主をY₁、建物の建築業者をY₂として簡略化している。

一 事案の概要

平成元年六月から平成五年五月にかけて、買主Xらは売主Y₁から土地建物を取得し、それぞれ引渡しを受けた。

本件各土地は、山腹部を階段状に宅地造成した盛土地盤の宅地であるが、それぞれコンクリート製のガレージが建設され、ガレージの天井付近を各土地の一階地面高と同一になるように土砂が運びこまれ、盛土整地されたものであった。

Xらが建物に居住し始めると、次第に、建物が傾いたり、壁に亀裂が入ったり、雨漏りがするようになり、時の経過とともに徐々に拡大・悪化していった。

そこで、Xらが、各建物を建築したY₂に対して苦情を申し立てたところ、Y₂は、各建物の欠陥は、各土地の売主であり造成業者でも

あるY₁の造成工事の不備に基づくものであり、Y₂の責任ではない旨主張した。他方、Y₁は、右欠陥はY₂の杜撰な建築工事に基づくものであると主張した。

Xらは、右建物建築業者ないし右土地の売主であるYら(Y₁及びY₂)に対し、購入した土地や建物の瑕疵等を理由に損害賠償を請求した。

二 判決の要旨

本件訴訟では、(1)土地建物の瑕疵の有無・内容・程度・発生原因、(2)Yらの損害賠償責任の有無、(3)瑕疵担保責任の除斥期間の経過の有無(起算点の時期)等が争点となった。これら争点に係る裁判所の判断は以下の通りである。

- (1) 本件土地が地盤沈下を起し建物が傾斜した主な原因は、コンクリート製の地下式ガレージの設けられていない盛土地盤の支持力が住宅建築に相応しくない程度の極めて薄弱なものであったこと、コンクリート(地下ガレージ)と土砂(盛土地盤)との支持力の異なる異種構造の基礎に跨がって建物が建築したことであると推認される。
- (2) Y₂は、敷地が盛土地盤であることを知りながら、何らの地盤調査も行わず、支持力

の異なる異種構造基礎に跨って建物を建築し、建築業者として負うべき建物の安全性確保義務に違反したから、民法七〇九条に基づき建物傾斜によりXらの被った損害の賠償責任を負う。

(3) 本件土地建物には、売買契約当時取引上一般通常人の視点では容易に見えなかった欠陥（整備不十分な盛土地盤が次第に不等沈下を起こすこと、建物が支持力の異なる基礎地盤に跨って建築されたこと）があったから、Y₁はXらに対し民法五七〇条の瑕疵担保責任を負う。また、Y₂は、民法六三四条に基づき、Xらの一部につき建築請負業者としての瑕疵担保責任を負う。

(4) 瑕疵担保責任に基づく解除の意思表示や損害賠償請求を行うか否かの判断を合理的に下すためには、一般通常人が右判断をできる程度に瑕疵の内容程度を知る必要があり、そのためには瑕疵がある程度進行してその内容程度が明確化したときから除斥期間が進行すると解する。本件では、Xらが建物の傾斜等を知ったときは被害は進行中であり、Xらは本件建物につき専門的観点に基づく診断を受けた時点から一年以内には提訴している。

(5) 以上の判断を基に、Xらによる、仮設・建

物移動押上・改修・内装工事費用、Xらの一時移転費用、弁護士費用などの損害賠償請求を一部認容する。

三 まとめ

本件のように、住宅を購入したところ、その後欠陥住宅であると判明した場合に、買主が売主や住宅の建築業者を相手方として損害賠償を請求する事例が近時増加している。

本件は、まず売主の認定が問題となり、損

害賠償責任の存否も複雑化した事案において、詳細な事実認定の上、建築業者の不法行為責任と売主・建築業者の瑕疵担保責任が認められたものである。

なお、瑕疵担保責任の除斥期間の起算点を買主が単に被害を認識した時点ではなく瑕疵の内容程度が明確化した時点と認定した点は、特色ある判断であり、実務上参考になると思われる。

最近の判例から

(8)

古都鎌倉の景観、眺望の侵害

(東京高判 平一三・六・七

判時一七五八―四六) 中澤 恭

隣地の四階建てのマンションの建築により、

古都鎌倉の景観、眺望が侵害されたとする損害賠償請求が、景観を破壊、侵害したものでなく、また眺望利益についても受忍限度内のものであるとして、棄却された事例（東京高裁 平成一三年六月七日判決 控訴棄却確定

判例時報一七五八号四六頁）

一 事案の概要

Xは、鎌倉市において、昭和四七年から借地上に建物を所有し、居住してきたが、平成八年頃から、その隣地においてマンションの