

## 最近の判例から (8)

# 建物の不同沈下に対し、 建築主の過失相殺が類推適用された事例

(福岡高判 平17・1・27 判タ1198-182) 能智 浩二

建物に不同沈下が生じたのは、建物の建築請負人が、建物敷地に地盤対策を行うことなく基礎を築いたためであるとして、注文者が請負人に対して、不法行為に基づく損害賠償および瑕疵修補に代わる損害賠償を求めた事案において、注文者に4割の過失があるとされた事例（福岡高裁 平成17年1月27日判決変更 確定 判例タイムズ1198号182頁）

### 1 事案の概要

Xは、平成5年11月10日、建物建築請負人（個人）Yと建築請負契約（以下「本件契約」という。）を締結、Yは、本件契約に基づき建物（以下「本件建物」という。）の建築工事に着手し、平成6年3月20日頃、本件建物をXに引き渡した。

ところが、Xは、平成10年10月頃、浴室の排水パイプの継ぎ目が折れ、浴室下に空洞ができていたのを発見したため補修していたところ、建物の基礎にひび割れが生じて建物が不同沈下していることが判明した。

そこでXは、本件建物に不同沈下が生じたのは、建築を請負ったYが、建物敷地（以下「本件敷地」という。）に地盤対策を行うことなく築いたためであるとして、Yに対して、不法行為に基づく損害賠償と、予備的請求として、瑕疵修補に代わる損害賠償を求めて提訴した。

原審においては、不法行為に基づく損害賠償金として、補修工事費用948万円余及び調

査費用60万円余の合計1,008万円余とこれに対する平成6年3月21日（本件建物引渡の翌日）から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金を認容したが、X、Y双方が不服として控訴した。なお、Yは、新たに過失相殺の主張を追加した。

### 2 判決の要旨

高等裁判所は、次のように判示し、本件建物の不同沈下による損害については民法722条2項（過失相殺）を類推適用し、また、遅延損害金の起算日については、建物の不同沈下による損害が発生した平成10年4月1日として、原判決を一部変更した。

#### (1) 過失相殺について

① 本件敷地は、その一部地中に極軟弱地盤が存在していたものであるが、本件敷地のような海岸近くの丘陵地の開発地であれば、局所的に変化のある地盤が含まれることはどこでも見られることであるから、Yが地盤調査をしなかったのは義務違反があると認めるべきである。しかしながら、平成11年6月成立した「住宅の品質確保の促進等に関する法律」施行後は、住宅においても地盤調査を行うことが一般的になってきたものの、本件建物の設計が行われた平成5年当時においては、多くは設計者の経験と勘に頼っていた実情であった。

② 本件敷地の北側には地山があったこと

や、本件敷地及び付近の外観などから、Yが現地を見て地山と判断したことも根拠のない判断ではない。

- ③ 本件建物の不同沈下に与えた影響は、本件建物の荷重よりもXが後に行った庭の盛土等の荷重の方が大きく、約2.5倍である。
- ④ 本件敷地の地盤の性状の情報については、所有者であるXや、その前所有者であり開発者であるZがYに提供すべき立場にあるが、これらの者からYに対し何ら情報提供はなかった。
- ⑤ 請負契約に際し、念のため地盤調査をし、その結果によっては基礎工事として杭工事を行うことになるのであれば、請負代金額が増加することになる。これは資金の蓄えがなかったXの請負代金額を極力低く抑えたという意向に副うものではないから、Yとして提案しにくい状況にあったことなど、諸般の事情を総合考慮して、本件建物の不同沈下による損害を公平に分担させるには、民法722条2項を類推適用して、弁護士費用を除いた全損害額から4割を減じた金額を損害金とするのが相当である。
- ⑥ 本件建物の不同沈下による損害金額は、原審における認定額（補修工事費用及び調査費用）に当審で追加認定した調査費用123万円余を加え、損益相殺50万円を控除した金額から4割の過失相殺をした649万円余となる。また、Yが負担すべき弁護士費用としては、65万円が相当である。

## (2) 遅延損害金について

不法行為による損害賠償債務は、不法行為に基づく損害発生と同時に遅滞に陥るところ（最判昭37年9月4日、民集16巻9号1834頁）、本件のように不十分な基礎工事により建物の

不同沈下という結果に起因する損害が発生したような場合は、客観的に同損害が発生したときに遅滞に陥るといふべきであり、本件においていえば、本件建物の不同沈下が明確になったのは、遅くともXが浴室排水パイプの継ぎ目折損に気づいた平成10年10月頃の半年前頃である同年4月1日といふべきである。

- (3) 以上のとおり、Xの主位的請求は714万円余及びこれに対する平成10年4月1日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払いを求める限度で理由があり、その他の主位的請求と予備的請求は理由がない。

## 3 まとめ

高等裁判所は、諸般の事情を総合考慮して、本件建物の不同沈下による損害を公平に分担させるには、民法722条2項を類推適用して、弁護士費用を除く全損害額から4割を過失相殺し、また、遅延損害金の起算日については、不法行為による損害賠償債務は、不法行為に基づく損害発生と同時に遅滞に陥るところ、本件のように不十分な基礎工事により建物の不同沈下という結果に起因する損害が発生したような場合は、客観的に同損害が発生したときに遅滞に陥るといふべきであるとした。

本件は、建築請負契約の瑕疵による損害賠償請求において、請負人（個人）の不法行為による損害賠償債務の過失相殺の有無と、遅延損害金の起算日について判断された事例であり、参考になると思われる。なお、損害を公平に分担させる見地から損害賠償額を減額した判例としては、大阪地判平成13年2月15日がある。