
最近の判例から (5)－建物の瑕疵担保責任－

土地の不同沈下により中古の建物が傾斜していたことにつき、建物の基礎の隠れた瑕疵を認め、売主の瑕疵担保責任が認容された事例

(東京地判 平24・6・8 判時2169-26) 松木 美鳥

中古の建物と敷地の売買契約において、買主らは、本件建物が傾斜しているのは、本件土地の地盤そのものが宅地として通常有すべき品質・性能を有しない瑕疵に当たるとし、瑕疵を補修することは不可能であるから、契約の目的を達することができないと主張し、売買契約の解除及び損害賠償を求めた事案において、本件建物の基礎に隠れた瑕疵があると認めた上で、売主の損害賠償責任として本件建物の補修費用等を認容した事例（東京地裁 平成24年6月8日判決 一部認容（確定）判例時報2169号26頁）

1 事案の概要

(1) 売主Y（被告）から本件土地及び本件建物（本件土地と併せて「本件土地建物」という。）を買受けた買主Xら（原告）が、本件建物が南西方向に傾斜しているのは本件土地が不同沈下したことによるもので、本件建物の基礎であるべた基礎には杭基礎にしなかった瑕疵があり、本件土地の地盤そのものが宅地として通常有すべき品質・性能を有していないとして、本件土地建物には隠れた瑕疵があるが、瑕疵を補修することは不可能であるから、契約の目的を達することができないためYとの間の本件売買契約を解除したと主張し、それぞれ、Yに対しては瑕疵担保責任又は民法709条の不法行為に基づき、本件土地の造成に関与したY1会社（被告会社）

に対しては民法709条又は民法716条（注文者の責任）の不法行為又は使用者責任（民法715条）に基づき、連帯してXらに生じた売買代金諸費用、慰謝料、調査費用、交渉費用、弁護士費用の損害金及びこれに対する民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた。

(2) これに対し、Yは、本件建物の傾斜は、売買契約後の外的要因によるものであるから、本件土地建物の隠れた瑕疵に当たらないし、本件建物の傾斜は補修可能であるから、Xらは本件売買契約を解除することはできないなどと主張し、これに加えてY1会社は、本件建物の傾斜は、本件擁壁の水抜き穴が塞がれていたこと、地下水の自然的な変化又は外的工事による地層水の漏出によって生じた可能性もあるなどと主張し、争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求を一部認容した。

(1) 本件建物の傾斜の原因

本件建物及び本件擁壁の傾斜は、本件土地の地盤の盛土下にある腐植土層の二次圧密による沈下並びに擁壁背面の埋戻し土及び盛土の水締め効果によって、本件土地の地盤が不同沈下したために発生したものといえることができる。

(2) 本件土地建物の瑕疵

上記のように、本件土地の地盤は、二次圧密を生じさせる腐植土層を含み、かつ、水締め効果も生じるような軟弱な地盤であり、また、本件建物に認められる傾斜はXらの受忍限度を超えるものであり、宅地として利用する上での瑕疵があると認めることができる。本件建物及び擁壁は南西方向に傾斜しており、本件土地及び建物の沈下は現在でも進行中であるから、本件建物の基礎であるべた基礎は上記沈下に対応することができていない基礎である。本件建物の基礎を構造耐力上安全なものとして認めることができず、本件建物の基礎には、瑕疵があるということが出来る。

(3) 隠れた瑕疵

このような本件土地の地盤及び本件建物の基礎の瑕疵は、本件売買契約前から存在していたものであったと認められるが、これらの瑕疵は、Xらが体感するようになった異常の発生や専門家の調査によって初めて明らかになったものであり、買主であるXらが通常の注意を用いても発見することができなかつたと認めることができるのであるから、本件土地の地盤の性状に宅地としての利用上の瑕疵があり、本件建物の基礎に構造耐力上の安全性を欠く瑕疵があることは、いずれも隠れた瑕疵に当たると認めることができる。

(4) Yの瑕疵担保責任に基づき、本件売買契約を解除できるかについて

本件建物の傾斜を補修することによって、本件建物は居住用建物として利用可能となり、本件売買契約の目的は達成できるから、Xらは、Yの瑕疵担保責任に基づき、本件売買契約を解除することはできない。

(5) Y1会社の不法責任又は使用者責任

地盤調査等について、専門的知識を有する他社に発注しているが、Y1会社が受注業者に不適切な指図をしたとは認められない。

(6) Xらの損害について

① 本件建物の予備調査費用、地盤調査費用、本件建物の傾斜の程度、その原因及び補修方法に関する調査費用として合計102万1580円が、本件と相当因果関係のある損害であると認められる。

② 本件建物の傾斜は、本件建物の下部に鋼管を圧入し、本件建物をジャッキアップすることによって補修可能であるため、補修費用1830万円、弁護士費用は、Xらにつき合計190万円と認められる。

3 まとめ

本判決は、本件中古建物の傾斜は本件土地の不同沈下によって発生したものであるから、本件建物の基礎に隠れた瑕疵があると認められるとしたが、本件建物の傾斜を補修することにより居住用建物として利用可能であるとして売買契約を解除することはできなとし、売主の損害賠償責任として、本件建物の傾斜の原因・補修方法に関する調査費用、補修費用相当額、弁護士費用等を賠償すべきことを命じた事例である。

また、瑕疵担保責任の賠償の範囲は信託利益説（当該瑕疵がないと信じた事によって被った損害）、履行利益説（当該瑕疵がなかったら得られたであろう利益）などの見解があるが、本判決は、瑕疵の調査費用と補修費用相当額を賠償する義務を売主に対し認めたもので、特に新しい判断を示したものではないが、実務上参考になろう。

なお、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」には、放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる瑕疵も含まれるとされた事例（福岡高判 平24・1・10 RETIO87-108、最高裁平23・7・21 RETIO84-101ほか）も併せて参考にされたい。

（調査研究部主任調整役）