

最近の裁判例から (9) – 売主業者の責任 –**隣接建物の建材剥離落下事故による買主の駐車場収益減少について、売主及び建物所有者に賠償責任が認められた事例**

(東京地判 令 3・7・20 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

隣地建物と密着していた建物を解体し更地にした売主業者から更地を購入した買主が、隣地建物外壁の剥離落下事故発生により、貸駐車場の一部が使用できなかったことから、売主業者及び隣地建物所有者に対して、駐車場収益減少による損害の賠償を求めた事案において、両者に不真正連帯債務の賠償責任が認められた事例（東京地裁 令和3年7月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年7月、売主Y1（被告・宅建業者）は、本件土地について、地上建物のAビル（昭和35年築）を取り壊し更地にして引き渡す条件で、買主X（原告）と代金38億円とする本件売買契約を締結した。

Aビルは、Y2（被告・宅建業者）が所有するBビル（昭和34年築）と密着して建築され、一体として利用されていたことから、Y1は、解体工事に当たってA・Bビルの床取合部を手斫（てはつり）し、Bビルのドア跡部分や屋上部分の接着面に補修を行うなどして、Aビルの解体工事を終了させ、平成27年12月に本件土地をXに引き渡した。

Xは本件土地を、平成28年1月より時間貸駐車場用地としてC社に賃貸したところ、同年10月、Bビルの外壁の建材が剥離して本件土地に落下する事故が発生したため、C社は15区画の駐車場のうち10区画を閉鎖し、XとC社は月額賃料480万円を160万円に減額する合意をした。

平成28年12月、Y2は、Bビルの外壁の一部をネットで覆う措置をとったが、建材の剥離は続き、剥離した建材はネット内にとどまるばかりでなく、ネットの外の本件土地との境界線付近に散乱したため、平成29年6月、Xは、Y1及びY2に対し、Bビルの外壁の補修工事と補修工事完了までの賃料減少分の損害賠償を求める本件訴えを提起した。

令和元年11月にY2がBビルの外壁の補修工事を完了したことから、XとC社は、令和2年1月より、落下事故前と同様に15台分の駐車場賃料480万円で賃貸することとし、Xは本件訴えのうち、外壁補修工事を求めている部分を取り下げ、本件落下事故による賃料減少分の損害について、Y1には本件売買契約上の債務不履行（不完全履行）などがあるとして、Y2には、Bビルの設置保存の瑕疵により上記損害が生じたとして、8,878万円余を求める訴えに変更した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

（Y1の責任について）

A・Bビルは、電気・水道・ガス等を共有し、屋上部分等が接触していたが、A・Bビルの鉄筋は接続されておらず、一部の梁は外見上一体に見えるものの、梁の間が木製の合板によって分離されており、独立した建物であったと認めるほかない。

また、解体工事によってBビル南側外壁に

損傷が生じたと認めるに足りる具体的な証拠はない。むしろ、床取合部に手すりでの工事がなされていたことなどから解体工事は慎重に行われていたと推認することができる。

調査意見書の内容を踏まえると、事故は、解体工事でBビル南側外壁に生じた解体痕から剥離した建材の落下によって生じたものではなく、Aビルの建築から事故までの約55年間、Aビルの存在により補修されず、自然劣化が進んだ状態であったBビル南側外壁が、解体工事で外部に露出し、その劣化が風雨や紫外線にさらされたことで進行した結果生じたものであったと認めるのが相当である。

Y1は、Bビル南側外壁は、約55年間にわたって全く補修がされておらず、Aビル解体後、Bビル南側外壁を放置すれば、老朽化や長期間の未補修を要因として外壁の剥離が起き得る状況にあり、Y1はそのことを予見し得たと自認していることや、Y1が売買契約の売主として、建物を解体してXに引き渡すべき義務を負っていたことからすると、Y1にはXに対し、解体工事後に露出したBビル南側外壁からの建材剥離によって土地の利用が妨げられる可能性を説明し、対処を促すべき法律上の義務（これは契約上の義務であるとともに、不法行為上の義務でもある。）を負っていたと評価するのが相当である。

（Y2の責任について）

本件事故は、前述の調査意見書のとおり、Bビル南側外壁の外部露出による自然劣化の進行により生じたものであったと認められ、Y2のBビル南側外壁の設置保存の瑕疵によって生じたものであったといえる。よって、Y2は、民法717条1項（工作物責任）に基づき、本件事故によってXに生じた損害について賠償する責任を負う。

（損害について）

本件事故によってXに生じた時間貸駐車場

の賃料収入の減少分はY1の義務違反及びY2所有のBビルの設置保存の瑕疵と相当因果関係を有する損害と評価するのが相当である。Y1はXに対し、不法行為（民法709条）による損害賠償債務として8,878万円余を支払うべき義務を負い、Y2はXに対し、不法行為（民法717条1項）による損害賠償債務として支払うべき義務を負うが、これらは不真正連帯債務の関係に立つと解される。

3 まとめ

本事案では、隣接地のビル所有者の設置保存の瑕疵による工作物責任とともに、ビル解体工事を実施した事業者が隣接地のビルからの建材剥離の可能性を買主に説明しなかったことについても不法行為責任が認められている。事業者は外壁剥離の可能性を認識・予見した時点で、買主に可能性を説明するとともに、対処措置等について協議すべきであったと思われる。

類似事案では、「壁面タイル落下の危険性を放置した建物所有者に、営業ができなかった隣地駐車場の損害について賠償責任を認めた事例」（東京地判 平31・3・25 RETIO119-160）がある。また、人的被害が発生した場合には民事のみならず刑事責任を問われることもあり、「店舗の突出看板の支柱が落下し歩行者が重篤な傷害を負った事件において、店舗責任者に業務上過失傷害罪の成立を認めた事例」（札幌地判 平29・3・13 RETIO107-116）についても注視願いたい。

（調査研究部次長）