

最近の判例から (4)－軟弱地盤－

建物販売者は、敷地の基本的な安全性を配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当であるとした事例

(名古屋高判 平26・10・30 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

敷地の地盤沈下により建物が傾斜した戸建住宅の購入者が、売主に対して、主位的に瑕疵担保による原状回復請求権に基づく契約解除を求め、予備的に瑕疵担保又は不法行為に基づく損害賠償を求めた控訴審において、売主業者の不法行為を認め、購入者の請求の一部が容認された事例（名古屋高裁 平26年10月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成10年2月25日、X（原審原告・控訴人）及びその妻は、宅建業者Y（原審被告・被控訴人）が分譲する戸建住宅（以下、戸建住宅の建物を「建物」、戸建住宅の敷地を「敷地」という。）を1500万円で購入する契約を締結し、同年に引渡を受けた。なお、Xは、同年7月頃、企業の保養所等の管理人として住み込みで稼働することとなり、居住の開始は平成17年4月頃であった。

平成17年4月、Xは、建物が地盤沈下により著しく傾斜しているとして、宅地建物取引業保証協会に苦情解決の申し出を行い、同月21日には簡易裁判所に対して瑕疵担保又は不法行為による損害賠償の支払いを求める調停を申し立てた。

平成18年7月13日、Xは、Yに対し、次のように主張して訴訟を提起（原審）し、主位的には瑕疵担保による原状回復請求権に基づく契約の解除及び売買代金を含む1915万円余の支払いを求め、予備的には瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権又は不法行為に基づく

損害賠償請求権に基づき、2226万円余の支払いを求めたが、Xの請求はいずれも棄却されたため控訴した。

(1) 敷地は、建物建築前に宅地として造成された土地であり、建物の南側外壁及び西側外壁の基礎部分の地盤は、造成工事により相当な深さで盛土された結果、粘土層が形成されたそのN値が2という極めて軟弱なもので通常人では気付くことのできない瑕疵があった。

(2) Yは敷地の地盤強度の調査を実施することなく、適切な地盤改良措置を施すことのないまま建物を建築し、その荷重による地盤の圧縮を招き、敷地の不同沈下を生じさせた。

(3) 建築基準法20条（構造耐力）は、建物が社会で許容される最低限度の構造性能を持つことを要求するなど規定し、建物の基礎は、地盤沈下に耐えられる性能が求められているが、Yは敷地の調査を行い、その許容応力度を求め、その値に適合する基礎構造を選択することを怠り不適切な基礎構造を選択し、本件土地の地盤沈下又は地盤変形に耐えられる安全性を備えたものとしていない。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの主張の一部を容認し、Yに1312万円余の損害賠償を命じた。

(1) 瑕疵担保責任に基づく原状回復請求権

建物が傾斜していることが認められるものの、Xにおいて契約の目的を達することができない状態にあるとはいえないから、Xの主位的請求は理由がない。

(2) 不法行為に基づく損害賠償請求

① 建物は、その居住者をはじめとする利用者（以下「居住者等」という。）の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような建物としての基本的な安全性を備えていなければならないのであって、建物を販売する者は、その敷地についても基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当で、その義務を怠ったために建物やその敷地の地盤に基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それによって居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、特段の事情のない限り、これによって生じた損害について不法行為による損害賠償責任を負うというべきである。

② 建物及び敷地は、Yが盛土後の敷地の地盤強度を計測して改良措置等を講ぜずにその地盤強度にふさわしい建物基礎を選択しなかった結果、地盤沈下による傾斜を生じさせやすい状態となっており、敷地に基本的な安全性を損なう瑕疵があるものと認められる。

③ Yは、平成10年当時、地盤強度を調査すべき法令上の義務はなく実際に行われることもまれであったなどと主張するが、建物がその基本的な安全性を確保するためには、敷地の地盤が建物に適合した地盤強度を保持していなければならない、それを確認するため地盤強度の調査を実施すべきことは、法令上の根拠の有無にかかわらず、敷地に建物を建築して

販売する者に課せられた義務であるというべきである。

④ 昭和49年11月における建築基礎構造設計規準においては、地盤調査の実施とその結果に基づく基礎の設計をすべき旨が明記されたことが認められるから、平成10年当時の建築水準に照らして、Yが敷地の地盤調査を実施することが不可能ないし困難な状況にあったともいえない。

(3) 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求
瑕疵担保責任に基づく損害は、総額において前記認定の損害額を上回るものではないので棄却する。

3 まとめ

本件は、建築基準法施行令38条1項「建築物の基礎は（略）地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。」を引用して、地盤強度の調査は法令上の根拠の有無にかかわらず売主に課せられた義務であるとした。

地盤調査が一般的になったのは平成11年の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」施行後であるとしながらも、それ以前（平成5年）の請負契約において地盤調査をしなかったのは請負人の義務違反であるとした事例（福岡高判 平17・1・27 RETIO64-66）に加え、不動産事業者が留意すべき内容を示した実務上の参考となる判例である。

建築物の基礎の構造方法は告示（H12.5.23、建設省告示1347号）で定められているが、前提となる地盤強度は調査によってのみ明らかとなるもので、不動産事業における地盤強度の調査は必須といえる。

（調査研究部調査役）