

最近の判例から (5)－地震による液状化被害－

液状化被害を受けた分譲住宅は、分譲時の知見による対策がされていたとして買主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・10・8 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

分譲住宅を購入した者等が、売主業者が地盤改良工事を行わなかったために東日本大震災による液状化で被害を被ったとして、売主業者が地盤改良工事を実施しなかったことが不法行為にあたる、又は瑕疵担保責任があるとし、また、地震による液状化により建物が傾く危険があることなどを説明する義務を怠ったとして、損害賠償を求めた事案において、売主業者の地盤改良工事実施義務を否定し、瑕疵担保責任における瑕疵があるとはいえないとして請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年10月8日判決 一部原告控訴 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

昭和55年8月、不動産の売買等の事業会社Y（被告）は、関東地方において県企業庁が行った埋立造成事業の受託企業が所有していた埋立地の一部を住宅事業用地として取得し、建築を建築業者に発注した上で、昭和56年には分譲住宅等の販売を開始し、昭和56年8月ないし昭和57年3月には、タウンハウス（敷地約1万㎡を戸数70戸の建物所有者が共有する住宅、以下「分譲住宅」という。）を分譲した。

平成23年3月に発生した東日本大震災（以下「大震災」という。）は、分譲住宅の存する地域において震度5強を記録し、分譲住宅の敷地（以下「敷地」という。）は液状化し、各建物等が傾くなどしたほか、敷地の多くの場所で液状化により砂が噴出して地面が陥没

し、共用部分の給水管・ガス管が破損するなどの被害が発生した。

平成24年2月、分譲住宅の一部の購入者及び購入者の相続人並びに分譲住宅の転得者（原告、以下「X等」という。）は、次のように主張し、Yに計8億4千万円余の損害賠償を求める裁判を提起した。

- ① 敷地は埋立地で地盤が弱く、大地震が発生した場合には液状化し、建物が傾くなどの被害を受ける危険性があったのだから、Yは地盤改良工事を行うべきで、その義務を怠ったために、液状化によって建物が傾くなどの被害を被ったから、Yは不法行為による損害賠償責任を負う。
- ② Yは、分譲住宅の直接購入者（直接購入者でないX等についてはその直接購入者）に対して、地震による液状化のため建物が傾く危険があること等を説明する義務があったのにこれを怠ったためにX等は被害を被ったから、Yは不法行為による損害賠償責任を負う。
- ③ 仮に、Yが不法行為責任を負わないとしても、分譲住宅は通常備えるべき安全性を欠いていたから、Yは分譲住宅を購入し、又は購入した者の死亡による相続により取得したX等に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任を負う。（X等の一部の予備的請求）

なお、本件訴訟の被告は、Y及び会社分割によりYの住宅分譲事業の権利義務を承継し

たY2の2社である。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、X等の請求を棄却した。

- (1) Yには、敷地に相当規模の地震が発生した場合に液状化が発生し、何の対策も講じなければ液状化の被害が発生するとの認識があったと認められるが、当時の知見等によれば木造低層住宅としてはまだ一般的ではなかったべた基礎を採用し、昭和62年に発生した千葉県東方沖地震でも液状化被害は発生しなかった。
- (2) 大震災は、振動時間が長期間の地震であり、そのような振動時間が液状化に大きく影響することは、大震災後に研究が進んできたものであり、それ以前には大震災によるような液状化は想定されていなかったことが窺える。
- (3) Yが分譲住宅にべた基礎を採用しているにもかかわらず、大震災のような規模の地震が発生し、液状化被害が発生することを予測することは困難であったというべきで、予見可能性があったと認めることができない。したがって、予見可能性を前提とした結果回避義務としての地盤改良工事を実施すべき義務があったとのX等の主張は採用できない。
- (4) Yは、分譲住宅の販売時の知見、調査・検討結果を踏まえ、昭和39年の新潟地震程度の震災を想定した液状化による被害を防止するうえで有効な対策として鉄筋コンクリートべた基礎を採用したこと等が不十分であったということとはできず、販売時にX等が主張するような説明義務を負っていたとは認められない。なお、仮に地中で液状化が発生したとしても、敷地上の構造物において、当時の知見等

に照らして十分な液状化対策をしていた場合には説明義務の問題は発生しない。

- (5) X等は、不法行為責任の除斥期間の起算点は、損害の性質上大震災発生日であるとするが、除斥期間（20年）の経過により消滅したというべきである。
- (6) 大震災により敷地が液状化被害を受けることは予見できなかったのであるから、べた基礎を採用するなどの対策を講じた本件分譲住宅を超える品質等を合意していたと認めることはできず、敷地は、少なくとも、販売した時点の小規模建築物に係る知見等に照らし、通常有すべき品質・性能を備えていたというべきであって、瑕疵担保責任における瑕疵があるということとはできない。なお、X等の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権は、時効により消滅したと認められる。

3 まとめ

裁判所は、住宅分譲時の学説等を検討し、本件分譲住宅における大震災による液状化被害は分譲時には予測が困難なものであったとして、分譲業者は、分譲時には一般的ではなかった鉄筋コンクリートべた基礎構造を採用する等の建物建設当時の知見からすれば十分な対策を行っていたとして、分譲業者には地盤改良工事を実施する義務はなく、地震による液状化のため建物が傾く危険があること等を説明する義務はないとした事案である。

不動産事業者が、土壌の液状化が想定される地域で事業を行う場合には、急速に進展している知見等を考慮し、建築物の損傷、変形及び沈下等が生じないように配慮することが求められる。