

最近の判例から (6)－国賠法と説明義務－

開発道路等の陥没事故につき、道路を管理する市の国賠法2条に基づく損害賠償責任及び土地の売主業者の説明義務違反に基づく損害賠償責任が認められた事例

(津地判 平26・3・6 判例時報2229-50) 松木 美鳥

道路陥没事故により所有建物に居住できなくなった原告が、開発許可をするなどした被告市及び本件土地の宅地造成を行い原告に売却した被告売主業者に対し、損害賠償を求めた事案において、被告市は、本件道路の安全確認が不十分なまま漫然と開発許可手続等をしており、通常有すべき安全性を欠いた本件道路の管理について瑕疵があったと認められるとして、陥没を予見できなかったとする被告市の主張を退けた上、被告売主業者には宅地建物取引業者として本件開発許可条件の内容についての説明義務違反が認められるとして、請求を一部認容した事例（津地裁 平成26年3月6日判決 一部認容（控訴）判例時報2229号50頁）

1 事案の概要

本件は、X（原告）が所有していた土地並びにこれに隣接する道路（以下「本件道路」という。）において陥没事故（以下「本件道路陥没事故」という。）が発生し、Xが土地上に所有する建物に居住できなくなったところ、Xが、①土地を含む区域の宅地造成事業について開発許可を行い、かつ、本件道路を管理する市Y1（被告）に対し、国家賠償法（以下「国賠法」という。）1条1項又は同法2条1項に基づく損害賠償として、2745万6300円並びに5104万3201円に対する損害発生の日である平成18年7月9日から平成25年3

月8日（債権譲渡の日）まで民法所定の年5分の割合による遅延損害金及び2745万6300円に対する平成25年3月9日（債権譲渡の日の翌日）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を求めるとともに、②土地の宅地造成を行った上でXに土地を売却した業者Y2（被告）に対し、民法415条に基づく損害賠償として、5104万3201円及びこれに対する損害発生の日である平成18年7月9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などの支払を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件道路の管理の瑕疵の有無

本件道路は、本件道路陥没事故発生当時、Y1の管理下にあったとした上、本件道路は、陥没の現実的な危険性を内包していたものというべきところ、Y1は、安全性を十分に確認することが要請されていたにもかかわらずその安全確認が不十分なままに漫然と一連の開発許可手続を行ったために、上記の危険性を除去することのないままに本件道路の管理者となるに至り、その後も特段の安全対策を施すことのないままに本件道路陥没事故に至っているのであって、本件道路は、公の営造物たる道路として通常有すべき安全性を欠く

ものであると認められ、その管理に瑕疵があったというべきである。

よって、Y1は、本件道路陥没事故によってXに生じた損害を賠償すべき責任を負う。

(2) 説明義務違反

① 本件開発許可には、当該開発区域が磨き砂の採掘跡地であり、地盤に問題がありうるため、Y2が責任を持って空洞調査及び安全対策を実施することなどを定めた許可条件が付されていた。かかる開発許可の条件は、開発許可の内容を構成するものであるから、宅建業法35条1項2号に定める重要事項に該当するものと解される。

② また、宅建業法35条1項は、宅地建物取引業者が重要事項として説明すべき事項を限定して列挙しているものではなく、同項各号に列挙した事項について「少なくとも」これを説明しなければならないと定めていることから、宅地建物取引業者は、同項各号に列挙された事項についてのみ説明すれば足りるというものではなく、ここに掲げられていない事項であっても、購入者の判断や意思決定に影響を与える事項についてはこれを説明すべき義務を負うと考えられる。そして、Xは住宅を建設するための敷地として土地を購入したものであり、仮に磨き砂の坑道跡を原因とする陥没事故が発生した場合には、契約の目的を達することができなくなると考えられることからすれば、磨き砂の採掘跡地であることは、購入者の判断や意思決定に影響を与える事項に該当するというべきであって、Y2において、これを重要事項としてXに説明すべき義務を負うものである。

③ よって、Y2には、Xに対する重要事項の説明義務違反があったと認められ、これによってXに与えた損害を賠償すべき責任を負う。

(3) 損害額

XのY1に対する請求は、2283万8700円並

びに4642万5601円に対する平成18年7月9日から平成25年3月8日まで年5分の割合による遅延損害金及び2283万8700円に対する同月9日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却し、XのY2に対する請求は、644万1780円及びこれに対する平成22年1月8日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

国賠法第2条1項による国又は公共団体の責任が認められる要件として、①設置・管理の瑕疵、②瑕疵と損害との因果関係があげられる。①については、「営造物が通常有すべき安全性を欠いていること」（最高裁 昭45・8・20判決）、②については、「当該営造物の構造、本来の用法、場所的環境及び利用状況等諸般の事情を総合考慮して具体的、個別的に判断」（最高裁 昭53・7・4判決）すべきとされ、本判決は上記の判例に基づいた同種の事例として参考になろう。

また、本判決は、宅建業法35条1項は、宅地建物取引業者が、同項各号に列挙された事項についてのみ説明すれば足りるというのではなく、ここに掲げられていない事項であっても、購入者の判断や意思決定に影響を与える事項についてはこれを説明すべき義務を負うものであると判断した事例であり、同様の裁判例は多く、高松高判 平26・6・19 判例時報2236-101、東京地判 平24・5・31 RETIO 89-70、大阪高判 平16・12・2 RETIO61-82などの事例もあるので参考にされたい。

(調査研究部主任調整役)