
 最近の判例から (8)－東日本大震災と液状化被害－

東日本大震災による分譲住宅の液状化被害について、販売会社の液状化被害発生の予見可能性を否認した事例

(東京地判 平26・10・8 判例時報2247-44) 村川 隆生

東日本大震災により液状化被害を受けた分譲住宅の買主らが分譲会社に対して、分譲地の地盤改良工事を行わなかった義務違反、危険があることの説明義務違反による不法行為責任等に基づく損害賠償を求めた事案において、分譲会社は当時の技術的知見に基づく液状化対策実施していたなどとして、買主らの請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年10月8日判決 棄却（控訴）判例時報2247号44頁）

1 事案の概要

大手デベロッパーであるY社（被告）は、A県B市沖の埋め立て造成された造成地を住宅事業用地として取得し、昭和56年8月から同年9月、鉄筋コンクリートべた基礎を採用した建物を建築して分譲住宅として販売した。

平成23年3月11日、東北・関東地方で発生した大地震（いわゆる東日本大震災、以下「本件地震」という。）において、B市は震度5強を記録し、これにより本件分譲地は液状化により建物が傾くなどの被害が発生した。

買主ら（原告）は、本件分譲住宅の土地は、埋立地で地盤が弱く、大規模地震が発生した場合には液状化し、被害を受ける危険性があったのであるから、Y社は、①本件分譲地の地盤改良工事を行うべきであった、②地震による液状化のため本件分譲建物が傾く危険があることなどを説明する義務があったのにこれを怠ったから、不法行為による損害賠償責

任を負う等と主張して提訴した。

これに対し、Y社は、分譲時点の知見及び独自の調査・検討結果を踏まえ、本件分譲住宅建物の建築に当たり、新潟地震程度の地震により発生する程度の液状化への対策として、べた基礎を採用したのであって、当時想定された新潟地震をはるかに上回る規模の本件地震の発生及びこれによる液状化について、予見可能性はなかったなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、買主らの請求を棄却した。

(1) 液状化被害を防止する措置を講ずる義務違反について

①予見可能性について

被告Y社は、本件分譲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、液状化被害が発生するであろうことの認識はあったと認められるものの、E教授に検討を依頼して作成されたE教授報告書等に基づき、液状化対策として有効なものとして、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た上で、本件分譲建物を建築したものであること、実際に、そのような対策を講じた本件分譲地では、B市で液状化の大きな被害が発生したA県東方沖地震でも液状化による被害は発生しなかったこと、本件地震は、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、本件地震後に研究が進んできたものであり、内閣府の定める液状化被害の被害認定も、本件地震による液状化被害を踏まえて改定され、本件地震前には本件地震によるような液状化被害は想定されていなかったことが窺われること、本件分譲住宅の販売時には、液状化被害の判定手法も確たるものがなかったことなどが認められる。そして、上記のE教授報告書の内容は、それについて疑問を生じさせるような小規模建築物に係る当時の知見等を認めるに足りる証拠はなく、合理性を有するものと認められる。

以上を総合すると、被告Y社が、本件分譲地についてべた基礎を採用しているにもかかわらず、本件地震のような規模（継続時間の長さも含む。）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ある。そうすると、本件分譲住宅の販売時に、今後発生する相当程度規模の地震により、本件分譲地に液状化による被害が発生することについて、予見可能性があったとは認めることはできない。

②結果回避義務違反について

被告Y社が、べた基礎を採用して液状化対策を実施していたにもかかわらず、本件地震のような規模の地震によって、液状化による被害が発生することについて予見可能性があったと認めることができないことは、上記①のとおりである。したがって、その予見可能性を前提として、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原告らの主張は採用することはできない。

(2) 説明義務違反について

被告Y社は、E教授報告書等に基づき、本件各分譲住宅の販売時の知見、調査・検討結果を踏まえ、新潟地震程度の地震を想定した液状化による被害を防止する上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、いわゆるA県東方沖地震を始めとしたB市における本件地震以前の震度5程度の地震においても、本件各分譲地に液状化による被害が発生しなかったこと、E教授報告書の内容は、当時の知見等に照らして不合理な点は認められず、被告Y社が、本件分譲建物の建築に当たり、E教授報告書等に基づき、べた基礎を採用したことが不十分であったということとはできないことなどは、既に述べたとおりである。

そうすると、被告Y社らは、本件各分譲住宅の販売時に、原告らが主張する上記の説明義務を負っていたものとは認められない。

なお、本件は控訴されている。

3 まとめ

本件分譲地は液状化の危険性が高い「埋立地」であるが、当時の技術的知見に基づく建物の安全のための液状化対策がなされていたところ、今回の地震が、マグニチュード9.0、最大震度7、継続時間が極めて長く、余震活動も活発な日本観測史上最大の地震であったことから、本件分譲地だけでなく広範囲で液状化被害が発生したものである。なお、本件分譲地内の販売時期が異なる近隣の分譲住宅を購入した買主らも同様の裁判を提起しているが、平成26年10月31日、本件とほぼ同様の理由で請求が棄却されている。

全国で、これまでの想定を超えるような様々な自然災害が多発する中、不動産取引に関与する宅建業者は、取引に際し、行政機関等が発信している防災情報を積極的に買主等に情報提供して、防災・危機管理意識の向上に寄与することが望まれる。

(調査究部上席主任研究員)