

## 最近の判例から

# 宅地の耐震性と瑕疵担保責任

(仙台地判 平八・六・一一 判時一六二五―八五) 村上 秀樹

造成宅地の耐震性に関し、過去の経験から予測し得る震度5程度の地震には耐え得る強度を有し、造成宅地の技術水準に適合したも  
のについては、瑕疵は認められないとして、  
売主である市の瑕疵担保責任を否定した事例  
(仙台地裁 平成八年六月一日判決 控訴  
判例時報一六二五号八五頁)。

## 一 事案の概要

買主Xらは、昭和四五、六年頃、売主Y市  
から造成分譲地を買い受け、建物を建築した。  
本件分譲地は、市北東部の丘陵地帯の丘を削  
り、谷を埋め立てて宅地造成等規制法の許可  
を受け造成した宅地であった。

その後、昭和五三年六月一二日、宮城県沖  
地震(マグニチュード7・4、気象庁発表Y  
市震度5)が発生し、Xらの宅地が陥没、沈  
下し、建物が損壊した。

Xらは、Yの造成工事の欠陥により、本件  
宅地には地すべり、亀裂、沈下隆起等が発生  
しやすい瑕疵があったとして、Yに対し瑕疵  
担保責任に基づく損害賠償を請求した。

Yは、本件宅地造成工事は法令基準に従っ  
ており、本件地震は震度6に近く、Xらの被  
害は不可抗力であると主張した。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を  
下した。

- (1) 造成宅地の瑕疵については、①過去の地  
震の回数、頻度、震度等からみて、将来発  
生する可能性が経験的に予測される規模の  
地震に対する耐震性を具備しているか否か、  
②この規模を超える地震については、地盤  
条件の調査、工法についての基準又は経験  
則があるときは、これに適合する工事であ  
るか否か、③この基準又は経験則がなく  
も、当時の通常の技術水準に適合する工事  
であるか否かを基準として判断すべきであ  
るが、
- (2) 本件売買当時、Y市周辺においては、震  
度5程度の地震が発生する可能性が予測さ  
れており、本件宅地は震度5程度の地震に  
耐え得る強度を有していたが、本件分譲地  
の震度は、三滝玄武岩層がないこと等もあ  
って、6程度に及び、経験的に通常発生が  
予測された地震の規模を超えていたとし、
- (3) 本件造成工事当時、宅地造成に関し、震  
度6程度の地震に対する耐震性との関係で  
地盤条件を含めてどのような調査をし、ど  
のような工法をとるべきかについては、明  
確な基準ないし一般的な経験則はなかつた  
とし、
- (4) 本件造成工事においては、杜撰な工法が  
とられたとか、締固めが不十分であったと  
は認められず、通常なされる常識的な造成  
工事であって、当時の技術水準に達しない  
施工であるとは認められないから、
- (5) 本件宅地には瑕疵がないとして、Xらの  
請求を棄却した。

三 まとめ

宅地の耐震性について、仙台地判平四・四・八(判時一四四六一九八)は、「少なくとも震度5程度の地震に対して安全性の有無を基準として、判断するのが相当である」ところ、本件地震は震度6とみなすのが妥当であり、隠れたる瑕疵があったとはいえない、とした。本件判決は、これを一歩進めて、詳細な判断を下し、明確な基準がない以上、当時の通常の技術的基準を満たしておれば足りるとした。

大震災の際の判断基準として、注目される。

最近の判例から

自殺物件の価額と瑕疵担保責任

(浦和地裁川越支部 平九・八・一九 判タ九六〇一八八九) 田中 稔

建物価額を加味しないで売買価額が定められ、建物の瑕疵担保責任の免責特約がある場合でも、同物件で縊首自殺のあったときは、売主は瑕疵担保責任を負うとされた事例(浦和地裁川越支部 平成九年八月一九日判決 確定 判例タイムズ九六〇号一八九頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成六年二月、売主Y<sub>1</sub>から土地を、Y<sub>2</sub>(Y<sub>1</sub>の母)から建物を、総額七、一〇〇万円で購入受け、代金を完済して、平成七年四月三日引渡しを受けた。

しかし、その五日後、本件建物でA(Y<sub>1</sub>の父、Y<sub>2</sub>の夫)が平成六年七月首吊り自殺をしていたことが判明した。

Xは、平成八年一月、Bに対し、本件建物を撤去して、本件土地を六、三〇〇万円で購入した。

Xは、Y<sub>1</sub>らに対し、損害賠償を請求した。

Y<sub>1</sub>らは、瑕疵担保責任は、単に「住み心地のよさ」だけではなく、当該物件の価額との兼ね合いも重要な要素であり、本件において、Y<sub>1</sub>らは、あえて本件不動産を土地だけの価額相当額で売却し、特約として「売主は、本件建物の老朽化等のため、本件建物の隠れた瑕疵につき一切の担保責任を負わないものとする」を付したものであると主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 本件売買契約締結にあたっては、土地建物は一体として売買目的物件とされ、その代金額も全体として取り決められ、同建物で自殺のあったことは交渉過程で隠されたまま契約が成立したのであって、同自殺の存在が明らかになれば、価額の低下が予想