

であるが、この判例もその一事例として、その判例的価値は少くないものと思われる。

(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(7)

隣地のがけ崩れと売主の責任

(大阪地判 平一三・二・一四 判例集未登載) 竹内 俊彦

売主から土地建物を購入した買主の一家が、同じ売主が所有する隣のがけ地の土砂崩れによって死亡し、買主の遺族が売主に対し損害賠償を求めて争った事案において、売主の行ったがけ地の防災工事は最低限の安全性も確保されておらず、売主は事故の発生を防止すべき注意義務を怠った過失があるとして、不法行為責任に基づく損害賠償を命じた事例(大阪地裁 平成一三年二月一四日判決 控訴判例集等未登載)

一 事案の概要

平成九年一月、Aは、媒介業者B(訴外)の媒介により、売主株式会社Y(宅建業者では

ない。)から土地付中古建物を、代金二、六〇〇万円で購入した。

本件宅地の隣地は、Yの所有するがけ地になつており、その勾配は五〇度を超え、がけ面と本件建物との距離はわずか五m程度しかなかった。また、本件宅地及び本件がけ地は、昭和三七年六月に宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域に指定され、砂防法に基づく砂防指定地域にも指定されていたが、本件宅地は宅造許可を受けていなかった。Yは、昭和四八年に本件がけ地及び本件宅地を一体で購入し(後に本件宅地の部分を分筆)、同四九年に本件建物を建築して、これを社宅として使用していた。

本件がけ地は、昭和五八年と平成五年の二度にわたって土砂崩れを起こしたので、Yは、平成六年五月から一ヶ月ころにかけて、本件がけ地に高さ二〇m、幅一五mにわたって金属製ネットを張り、土留めをする法面保護工事を私費で施工していた。

Yの代表者は、本件売買契約締結の際、本件土地の近隣の土地ががけ崩れ危険地域に指定されていること(本件宅地及び本件がけ地は指定外である。)及びYの施工した防災工事の概要について説明したが、本件土地・建物の具体的な危険性や過去の土砂崩れについては説明しなかった。

また、Bは、重要事項説明書に本件宅地には宅地造成等規制法及び砂防法に基づく制限があるとの記載をしたが、売買契約に際しては、本件宅地・建物の具体的な危険性や過去の土砂崩れについては特段の説明をすることなく、本件宅地や本件がけ地はがけ崩れ危険地域に指定されておらず、本件建物の再築は、建築基準法上全く問題がないと説明した。

平成九年七月一三日早朝、折からの集中豪

雨が引き金となり、本件がけ地は高さ約四〇m、幅約三〇mにわたって土砂崩れを起こし、土砂がA宅の室内に押し寄せて、就寝中だったAら一家四人は生き埋めとなって死亡した。

A一家の遺族Xらは、YがAに本件土地建物を売却した際、十分な防災措置を取らなかったことにつき過失があるとして、Yの代表者及びYに対して民法七〇九条の不法行為に基づき、さらに、Yに対して工作物責任又は瑕疵担保責任に基づき、総額二億六、〇〇〇万円余の損害賠償を求める訴えを提起した。Y及びYの代表者（以下「Yら」という。）は、本件事故は人力では防ぎようのなかった不可抗力であつて、Aにはがけ崩れ危険地域に指定されていることを十分説明しており、Aはがけ崩れの危険性を認識していたのだから、本件の結果の発生についてはAにも過失があるとして争った。

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) Yの代表者において、崖崩れが発生した場合には、本件建物のみならず、本件建物に居住する住民の生命、身体、財産等が損

害を被ることにつき予見することは十分可能であつた。したがつて、Yには本件土地・建物を他人に住居として売却するに当たつて、他人の生命、身体、財産等に被害を与えないよう、十分な防災工事を行うなどして安全性を確保する義務があり、Yの代表者は、その職務として事故の発生を防止すべき注意義務がある。

(2) Yが行つた防災工事は、最低限の安全性を確保するための工事としても不十分であつて、Yは安全性を確保すべき義務を果たしておらず、Yの代表者はYに安全性確保措置を講じさせ、事故の発生を防止すべき注意義務を怠つた過失があるから、Yらはいずれも不法行為責任に基づき、Aらに被つた損害を賠償すべき義務を負う。

(3) Aらについて生じた損害は、逸失利益一億三、八九四万円余、慰謝料八、六〇〇万円、葬儀費用四四〇万円であり、Yらの不法行為と相当因果関係にある弁護士費用は、二、二八〇万円である。

(4) Yらは、Aにも過失があると主張するが、居宅として売りに出されている土地・建物を住居として購入しようとする者は、その具体的危険性の存在について特段の説明を受けない限り、当該土地・建物が生命、身

体等に対する最低限の安全性を備えているものと信頼するのが通常であり、Aはその最低限の安全性を備えていると信頼していたと認められるから、過失があつたとはいえない。

(5) よつて、Yらは連帯して、Xに二億五、二一四万円余を支払え。

三 まとめ

本件訴訟において、Yらは、本件がけ地に最適な工事を施工しようとする、多額の費用と長期間の調査が必要となるので、物件の価値等に照らした経済的観点からみて、本件防災工事が最大限の措置であるなども主張した。しかし、裁判所は、一般私人に住居として売却する以上は、経済的観点を理由として、安全性確保措置を講じる義務がないとは到底いえないことは明らかであるとして、その主張を斥けた。住宅は、購入者にとつては、単に財産となるだけではなく、生活の基盤ともなるものである以上、その生命・身体に危険が及ぶ場合には、安からう悪からうという理屈は通用しないということであろう。

なお、本件では媒介業者に対しては訴えが提起されていないが、提訴されていれば、本件判決から見ると、媒介業者も一定の責任

を負わざるを得ないものと考えられる。

最近の判例から

(8)

欠陥住宅を販売した売主業者と代理業者の責任

(東京地判 平一三・一・二九 判例集未登載) 竹内 俊彦

欠陥のある住宅を購入した買主が、販売代理業者も契約の当事者(売主)であったとして、売主業者と販売代理業者とのそれぞれに売買代金の返還と損害賠償を求めて争った事案において、売主業者に対しては、瑕疵担保責任を理由とする契約の解除に基づく原状回復と損害賠償を命じ、販売代理業者に対しては、契約当事者であるとは認められないが、売買契約締結過程における関与の態様に照らすと、その販売行為は、専門業者として尽くすべき義務を怠ったものであるとして、不法行為責任に基づく損害賠償を命じた事例(東京地裁 平成一三年一月二九日判決 控訴 判例集等未登載)

一、事案の概要

Xは、平成七年七月、買主X、売主Y₁との記載のある契約書により、Y₁の販売代理業者Y₂から土地付建物(登記簿上は地下一階付二階建)を、代金三、六一〇万円で購入し、八月に引渡しを受けた。

本件建物は、実際には戸建住宅であるが、建築確認においては、本件宅地と隣地とを敷地とする、地上二階建地下一階建の二戸長屋一棟として確認を受けていた。この点につき、重要事項説明書には、「隣地⑮号棟との長屋住宅にて建築確認は取得しています。実際の建物と建築確認申請の建物とは異なります。」と記載されていた。また、本件土地は、準工業地

域(建ぺい率六〇%)、準防火地域内に所在し、元は水田であったところを造成したものであった。

引渡し後間もなく、本件建物は不同沈下を起こして、ひび割れを生じ、窓や玄関ドアの枠が歪んで開閉に支障を来たようになった。

Xは、Y₁及びY₂(以下同じ)に対し、本件建物は、建築基準法等が定める木造三階建て建物の安全性の基準を満たしていない欠陥住宅であったとして、(1)主位的に ①瑕疵担保責任を理由とする契約の解除に基づく原状回復及び損害賠償、あるいは、②詐欺取消に基づく不当利得の返還及び損害賠償として四、八九三万円余の支払いを求め、(2)予備的に不法行為に基づく損害賠償として二、八〇二万円余の支払いを求めて提訴した。

なお、Xは、本件売買契約の交渉がY₂の事務所で行われたことや、Y₂側から「実質的な売主はY₂と考えてよい」との説明があったことなどにより、Y₂もY₁とともに本件売買契約の当事者(売主)であったと主張した。

Y₁は、Y₂は販売代理の立場に過ぎず、本件建物は地上二階建地下一階建の建物であつ