

最近の判例から

(5)

地震による分譲宅地の被害についての売主の瑕疵担保責任

(仙台高判 平二二・一〇・二五 判時一七六四―八二) 山田 英夫

分譲宅地の買主が、購入後発生した地震により、宅地及び住居に被害を受けたのは、宅地の瑕疵によるものであるとして、売主（地方公共団体）に対し、損害賠償を請求した事案において、一審は、買主の請求を棄却したが、控訴審は、売主の瑕疵担保責任を認め、損害賠償を命じた事例（仙台高裁 平成一二年一〇月二五日判決 上告棄却・上告受理申立不受理 確定 判例時報一七六四号八二頁）

一 事案の概要

地方公共団体Yは、昭和四二年から四五年にかけて、仙台市北東部の丘陵地に大規模な住宅用団地（一七七ヘクタール、二四〇〇区画、以下「本件団地」という。）を造成し、順次分譲販売した。X（購入当時八名）は、昭和四四年から四六年の間に、本件団地内の宅地（以下「本件各宅地」という。）をそれぞれ

Yから買い受けた。

本件団地は、丘陵部を切り取って盛土材とし、谷を埋め立てたもので、この結果、宅地の地盤は、切土地盤、盛土地盤、切土と盛土の境部分（以下「切盛境」という。）、の三種類のものが存在することとなった。しかし、外観上は、同種地盤の宅地として販売されたため、Xは、本件各宅地が盛土地盤あるいは切盛境の地盤であったにもかかわらず、そのことを知らないまま購入し、その敷地にそれぞれ木造家屋（以下「本件各居宅」という。）を建築して、入居した。

昭和五三年六月、宮城県及び近県一帯を地震（いわゆる宮城県沖地震、以下「本件地震」という。）が襲い、本件各宅地に数箇所の亀裂と一部地盤沈下が発生し、これにともない、本件各居宅にも、基礎及び壁面の亀裂、床面の沈下等の被害が生じた。なお、気象庁は、本

件地震の震度を五（強震）と発表した。

Xは、Yの造成工事が震度五の地震に耐えられなかったものだったために、本件地震により本件各宅地及び本件各居宅に損害が発生したとして、Yに対し、売主の瑕疵担保責任に基づいて、建物修補費用等及び宅地の価格減少分の損害賠償を求めて提訴した。

これに対し、一審は、研究者の見解等に基づき本件団地地域の震度が六程度であったとし、本件各宅地は、耐震性について経験的に予想された震度五には耐え得る強度を有していたと考えられるから、本件宅地に瑕疵はないとして、Yの瑕疵担保責任を否認し、Xの請求を棄却した。これに対し、X（一審後死亡した原告の相続人を含む一六名）は、控訴した（請求総額約四、五〇〇万円）。

二 判決の要旨

これに対し、控訴審は、以下のような判断を下した。

(1) 地質調査によれば、本件団地の盛土地盤は、標準貫入試験によるN値（地盤の硬軟の程度を示す値で一般にN値が一〇以下の地盤は宅地地盤としては不相当であると考えられている。）が、四から一〇であった。そして、本件地震の被害は、本件団地内に

おいては大部分が盛土地盤及び切盛境で発生し、特に切盛境に集中している。このことから、本件各宅地に発生した亀裂の原因は、本件地震によって、固い地盤の地山と一体となっている切盛境と、緩い盛土地盤との乖離が発生したことによると考えられ、結局、盛土地盤の軟弱性から発生した現象と認められる。

(2) 本件団地造成当時、当該地域では、一〇年に一回程度震度五の地震が発生していたから、その程度の地震に耐え得る宅地であれば、一般的な造成宅地として通常有すべき品質と性能を欠くものといえる。本件団地における被害状況、気象庁発表の情報によれば、本件各宅地の震度は五であったから、その程度の地震に耐えられなかった本件各宅地には隠れたる瑕疵が存在するものといえる。なお、Yは、本件のような大きな地震に対する耐震性について、明確な基準ないし経験則が存在しなかった旨主張するが、過去の新潟地震等の経験から、事前に地質調査等を行って、耐震性の高い地盤にする造成工事を行うことは可能であったので、Yの主張は採用できない。

(3) 以上によれば、YはXに対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、本件各居室

の修補費用等のうち、瑕疵と相当因果関係にある七割相当額及び今後必要となる特殊基礎工事費の総額約二、一〇〇万円を支払うことが相当であり、その余のXの請求は棄却する。

三 まとめ

本件宅地は宅地造成等規制法等の法的基準を満たしたものであったが、本判決は、当該地域において一〇年に一回程度、震度五の地震が発生しており、本件地震も震度五と考えられるので、その程度の地震に耐えられなかった本件宅地には隠れたる瑕疵があったと判断した。宮城県沖地震にともなう宅地被害について、同様の訴訟では、宅地に瑕疵はなかったとしているもの（仙台地判平成四年四月八日 判時一四四六―九八）もあり、宅地地盤の耐震性については、さまざまな条件が関係することから、客観的な基準を設けることは難しいと思われる。

本件のような大規模な宅地造成を行う場合は、特に盛土部分の転圧不足等の施工不良を発生させないよう、施工業者の適切な施工が基本であるが、宅地を媒介する宅建業者としては、購入希望者からその土地の地盤や地震履歴等に関する情報を求められた場合、行政

や関係機関発行の資料（例えば国土地理院の都市圏活断層図）等が参考になると認められる場合は、その情報収集に協力すべきである。