

最近の判例から

(12)

市道新設事業の代替地の不同沈下と損害賠償請求

(前橋地裁沼田支判 平一四・三二四 ホームページ下級裁判決情報) 金子 寛司

建物所有目的の土地が、市道新設用地として買収され、代替地として買い受けた土地上に木造建物を新築した買主が、その後当該土地の不同沈下を発見したため、市に対して、地盤補修工事費用及び慰謝料を請求した事案において、市は事前地質調査を十分に行い、その結果を買主に説明すべき信義則上の義務を尽くさなかったとしてその請求が認められた事例(前橋地裁沼田支部 平成一四年三月一四日判決 確定 ホームページ最高裁判所―各地の裁判所―主要判決速報―下級裁判決主要判決情報登載)

一 事案の概要

Y市は、昭和六三年から、都市計画道路事業の用地取得作業に取り組んでおり、Xは、従来から店舗兼住宅を有し、食品の製造販売業を営んでいた。平成二年八月、Xは、その敷

地にYの道路が建設される見通しとなったため、Yから、隣接する土地(以下、「本件土地」という。)を代替地として提供する旨の提案を受けた。その際、Xは、本件土地が埋立地(ゴミの投棄場所)ではないかとの疑問を指摘して、調査を要求した。Yの調査の結果、本件土地は、かつては城の堀であったことが判明し、同年一〇月地盤調査(地耐力及び試掘調査各一か所)の結果、Yは、建物建築に必要な地耐力は三七mであるが、本件土地の地耐力は八七mであり建物建築に不適な土地ではないと説明した。Xは、本件土地を代替地として購入することに応じ、平成三年三月、代金を二、四四五万円余とする売買が成立した。その後、Xは、建築の施工業者Aに対して、Yの調査によると本件土地の地耐力は八七であった旨を話した上、本件土地上に建物(以下、「本件建物」という。)の建築を依頼し、平

成三年一月、本件建物は完成したが、完成後間もなく、X及びその家族は建物の不具合に悩まされるようになった。Xは、Aによる現地調査等を踏まえ、Yに責任負担を要求した。Yは、建築上の問題の可能性を指摘し、補償について明らかにすることはなく、交渉は進展のないまま推移した。

平成一一年一〇月、Y、A及び本件建物の建築確認申請を行った設計事務所立会いの下で、本件土地・建物の測量調査が行われ、本件建物は、南西角を基準に、東北方向に二一・〇cmの沈下していること等が確認された。それを踏まえて、Aは、Yに地盤調査の実施を依頼したがYが応じなかったため、Aは独自に地質調査業者に地質調査を依頼し、本件土地は、表層部三〜四mが礫分やゴミを含む盛土層で、全体に間隙が多く、下部は層圧や軟弱度にばらつきがあること、本件建物につき杭基礎等による地盤補強策の採用が必要であることが指摘された。

Xは、Yの債務不履行責任、不法行為責任、瑕疵担保責任に基づき、三、五五二万円余(既に要した補修費用九二万円余、建物基礎部分の補修・強化に必要な費用二、四六〇万円及び慰謝料一、〇〇〇万円)の損害賠償を求めて提訴した。

二 判決の要旨

- (1) Yは、本件土地が将来地盤沈下等の影響によって宅地としての利用が困難になり得ることを予見することは十分に可能であったと認められ、本件土地を宅地として売却するに際して、予め地盤の地質調査を十分にを行いその結果をXに適切に説明すべき信義則上の義務があったといわなければならない。
- (2) しかしながら、Yは、わずか一か所の地耐力調査及び試掘調査しか実施せず、Xに対して建物建築に不適切な土地ではない旨を説明しているのであるから、Yには、調査・説明義務を怠った債務不履行いし不法行為上の過失があったといわなければならない。
- (3) Yは、Aが地盤に適合した建築方法を選択して地盤沈下を回避する義務を怠った過失があるから、Xの損害とYの債務不履行との因果関係はないと主張するが、Yの責任が、Y以外の者が負うべき義務の存否・内容によって左右されることはない。仮にAに何等かの債務不履行があれば、Xとの関係では、両債務は不真正連帯債務の關係に立つことになる。
- (4) Xは、室内建具等の調整及び地盤調査等

に九二万円余を要したことが認められるが、本件土地は沈下が進行中であり、本件建物をジャッキアップして移動させ、杭打ち地行とベタ基礎とする補修工事が必要であるということが出来る。Xはその費用として二、四六〇万円を請求するが、その請求額は適正なものと認めることができる。

- (5) Xが、本件建物の揺れ等に日常的に悩まされ続けたことは想像に難くなく、その期間も長期に及んでいる。この間Yは、本件建物の補修の必要性を真摯に検討して交渉に臨んでいたとは言いがたい。他方、Xの精神的苦痛は、補修費用全額が賠償されることで相当程度慰謝されること等を斟酌すると、慰謝料は二〇〇万円とするのが相当である。
- (6) 以上により、Yは、Xに対して金二、七五二円余を支払え。

三 さいごめ

本件では、市側は、買主が一か所のみ地盤調査で終了することを了承する発言をしたことや、調査結果の説明時に市職員が「施工業者等に相談してください」と述べたことをもつて説明義務違反がなかったかのような主張をしたが、判決は、地盤調査や建築の知識

に乏しい素人である買主に対して、売主である市は、説明義務を尽くしていないとして、売買価額を上回る損害賠償を認めた。軟弱地盤についての売主側の調査説明に関して、参考になる事例と思われる。

(調査研究部 次長)