

最近の判例から (2)－開発許可と道路陥没－

開発道路等の陥没事故による分譲宅地の買主の損害につき、開発を許可し道路を管理する市の責任を否定し、宅地分譲業者の開発許可の内容に関する説明義務違反を認めた事例

(名古屋高判 平27・11・27 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

開発道路等の陥没事故により、土地の一部が崩れ建物に居住できなくなったとした買主が、開発を許可し道路を管理する市に対して国家賠償法に基づき、土地の分譲業者に対して当該地域が磨き砂採掘跡地である旨の説明義務違反により、損害賠償等を請求した事案の控訴審において、市は本件陥没事故発生の予見、回避をし得なかったとして、一審判決を変更して市の損害賠償責任を否定し、分譲業者に対する損害賠償請求については賠償額を減額変更して認容した事例（名古屋高裁平成27年11月27日判決 一部取消 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件はX1（被控訴人・原告：個人）が、所有する本件土地並びにこれに隣接する本件道路（開発道路）において本件陥没事故が発生し、本件建物に傾きが生じ居住できなくなったとして、本件土地を含む区域の宅地造成事業について開発許可を行い、かつ、本件道路を管理するY1（控訴人・被告：市）に対して国家賠償法に基づき、土地の造成及び宅地分譲を行ったY2（控訴人・被告：宅建業者）に対して民法415条に基づき、損害賠償を求めた事案である（その後、本件建物を建築した建築業者X2が、X1のY1に対する損害賠償請求権の一部を譲り受けた。）。

一審は、本件陥没事故の原因は、本件道路

及び周辺土地の地下に存する磨き砂採掘跡の空洞の沈下によると判断し、Y1の開発許可に関する職務上の義務違反については否定したが、「周辺土地において陥没原因である磨き砂採掘跡が存する可能性を知っていたY1には、陥没事故の予見可能性・回避可能性があり、公の営造物たる道路として通常有すべき安全性を欠くと認められる本件道路の管理に瑕疵があった」として、国家賠償法2条1項に基づきX1及びX2のY1に対する計4642万円余の賠償請求等を認め、Y2に対しては、「宅建業法35条の重要事項として、当該開発区域が磨き砂の採掘跡地であることを説明する義務があった」として、X1のY2に対する644万円余の賠償請求等を認めた。

Y1及びY2はこれを不服として、敗訴部分につき控訴を申し立てた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、一審判決のうちY1の敗訴部分を取消し、また、Y2に対するXの請求を一部認容した。

(1) Y1の開発許可に関する義務違反

本件陥没事故の原因究明等の専門的な調査を行ったa地内陥没調査検討委員会における本件委員会報告書によれば、本件陥没事故の原因は、元々陥没地は谷地形の最深部であったところ、そこに何者かが約8mの盛土を行ったため（本件開発許可の約10年以上前、当

時の開発許可権者はb県)、盛土内に周辺の雨水、浸透水が集中して流入・滞留したこと等から、磨き砂層の強度低下を引き起こし、磨き砂層内に存在した空洞の陥没拡大が地表まで影響を及ぼしたものと推定している。

したがって、本件開発許可と本件陥没事故との間に因果関係は認められないことから、XらのY1の開発許可に関する職務上の義務違反を理由とする国家賠償法1条1項に基づく請求は理由がない。

(2) Y1の道路管理の瑕疵

本件委員会報告書によれば、地盤の陥没・沈下は、地下の状況を明確にできない上、地域性が大きく、その予知が困難で突発的に発生する可能性があることが指摘されている。

そして、宅地開発が進められたa地区において本件陥没事故までに同様の規模の陥没事故はなく、宅地開発に際しY2からY1に提出された空洞調査報告書には、調査地点全てにおいて空洞が確認されなかったと記載されていたこと等を考慮すれば、Y1において、本件陥没事故発生前に、事故の発生を具体的に予見し得たとは認め難い。

よって、Y1には、本件陥没事故の予見可能性も結果回避可能性もなかったというほかに、本件道路の管理の瑕疵があったとは認められないから、XらのY1に対する国家賠償法2条1項に基づく請求は理由がない。

(3) Y2の説明義務違反

本件開発許可には、当該区域が磨き砂の採掘跡地であることから、Y2が空洞調査を実施する等を定めた許可条件が付されていた。かかる開発許可の条件は、開発許可の内容を構成するもので宅建業法35条1項に定める重要事項に該当すると解されるから、Y2には説明義務違反があったと認められる。

説明義務違反によるX1の損害額についてであるが、仮にX1が本件開発許可の許可条

件等の説明を受けたとしても、Y2は空洞調査結果として「深度10m以内の空洞の存在可能性はかなり低い」を示すことになったと考えられ、当該説明をもってX1が本件土地の購入を取りやめたとは考え難い。

もっとも、X1が磨き砂採掘跡地であるという説明を受けていれば、価格交渉がされ土地の売買価格はより低額になっていたと推認される。当該開発区域の路線価はa地区に多くみられる路線価よりも10%低いことを考慮して、土地売買価格の10%である152万円をもってX1の損害額と認め、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本判決は、津地判 平26・3・6 RETIO97-96の控訴審である。一審では、本件陥没事故の原因は、磨き砂採掘跡の空洞の沈下によるものと判断し、当該地域に採掘跡があることを知る市に国賠法に基づく賠償責任を認める判決が出されたが、本判決では、本件陥没事故は、陥没地で過去行われた約8mの盛土を要因とした周辺の雨水等の流入により、磨き砂層内に存していた空洞の陥没等が原因と推定したことから、そのことを予見しえない市の設置・管理責任を否定する判決となった。

宅地分譲業者の説明責任に関する判断として、磨き砂採掘跡地であることは、買主の意思決定に影響を及ぼす事実であるとして、重要事項説明が必要とされた点、その損害賠償額の認定において、仮に買主が本件開発許可条件及び磨き砂採掘跡地であることの説明を受けたとしても、空洞調査の結果が上記のとおりである以上、買主が本件土地の購入を取りやめたとは考え難いとして、損害額を周辺土地の路線価格との比較により売買代金の10%に減額した判断は注目される。

(調査研究部主任調整役)