

最近の裁判例から (5)－不同沈下－

適切な地盤改良又は基礎選定が行われず不同沈下が発生したとして売主業者に瑕疵担保責任が認められた事例

(東京地判 平29・3・24 判例タイムズ1459-231) 西崎 哲太郎

建売住宅の不同沈下が発生したのは、適切な地盤改良又は基礎選定が行われず、周辺で発生した地盤沈下に対処することができなかったことが原因であるとして、売主業者に瑕疵担保責任が認められた事例（東京地裁 平成29年3月24日判決 一部認容 判例タイムズ1459号231頁）

1 事案の概要

売主業者Y（被告）は、地盤改良工事を実施のうえ全7区画の新築建売住宅を販売し、平成20年11月、X1（原告）が2,880万円、X2（原告）が2,250万円でそれぞれ購入した。（以下、X1、X2を併せてXらという。）

本件土地については、地盤調査会社A社の調査の結果、軟弱な自沈層が堆積していることが確認されたため、YがB社に発注して「柱状改良工法」による地盤改良工事を実施し、また、本件建物の基礎はベタ基礎を採用したものであった。

なお、本件土地については、分譲前の平成19年度に、隣接する市道の改良工事（道路嵩上工事）がC市により実施され、また、分譲後の平成24年度には当該市道の南側において独立行政法人D機構による造成工事が実施された経緯があった。

平成24年9月頃、Xらからドアの開閉の不具合が指摘され、Yが調査したところ、7区画が一様に南側に向かって傾斜していることが判明。その1年後、3年後の調査においても傾斜が更に進行していることが確認され

た。

Xらを含む当該7区画の購入者は、Yに対して、瑕疵担保、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償請求訴訟を提起した。

Yは、本件不同沈下は、C市又はD機構が実施した周辺の工事の要因によるものと考えられる以上、法的責任を負わないと主張した。

その後、Xら以外の購入者については専門家調停委員による調停が成立、もしくは民事調停法17条に基づく決定が確定したが、Xらは調停内容を不服として訴訟を継続し、2名で総額6,028万円余を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xらの請求を一部認容した。

（不同沈下の原因について）

本件土地の地盤は、元来、非常に軟弱であり、不同沈下を起こしやすいものであったから、建物の載荷重のみならず、周辺で発生し得る地盤沈下の影響によっても生じやすい状況にあったと考えられる。

したがって、本件土地上に住宅を新築するに当たって、地盤改良で対応するのであれば、地盤の軟弱性を解消する深さまで改良する必要がある、あるいは、杭基礎を選定して、住宅を支持し、かつ、周辺で発生する地盤沈下にも対処することができる深さまで杭を到達させる必要があったところ、Yが適切な地盤改良又は適切な基礎選定を行わなかったことにより、周辺で発生した地盤沈下に対処する

ことができず、不同沈下が発生したものと考えられる。

C市による道路嵩上工事は、Yが本件土地の地盤を調査する前に既に完了しており、Yは、当時の本件土地の地盤の状況を所与の条件として、不同沈下が生じないよう地盤改良工事を実施したり、建物基礎を選定したりする必要があった。

また、Yは、D機構の造成工事が原因であるとも主張するが、具体的な根拠を欠き、抽象的な可能性を指摘するものにすぎない。

したがって、基礎という住宅の構造耐力上主要な部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条1項）に通常備えるべき品質・性能を欠いているといえるから、Yは、少なくとも住宅の品質確保の促進等に関する法律95条1項、民法634条2項前段に規定する瑕疵修補に代わる損害賠償責任を負う。

（損害額について）

（1）基礎沈下修正工事費用

瑕疵修補に代わる損害賠償責任に関して、瑕疵の補修費用については、瑕疵の補修に必要なかつ相当な範囲において認められる。これは、売買契約の当事者がその契約において予定していた品質・性能を回復する程度の補修を意味し、その程度を超えて行われる補修費用は、瑕疵修補に代わる損害の範囲には含まれない。また、同じ目的を達するために、幾つかの工事方法を採用得る場合には、最も安価な補修費用額の限度で損害が認められる。

この点、専門家調停委員の意見書によれば、Yが提出した施工計画書及び見積書は、標準的なものであり、十分相当なものであると認められる。一方、Xらが提出したものは、抽象的に予想し得る最大限の工事費用を見積もったものに近く、Yに賠償を求めることのできる損害額の算定という意味では不適切である。

したがって、補修工事費用として、X1につき960万円余、X2につき872万円余を損害として認める。

（2）慰謝料

財産的損害が賠償されれば、原則として精神的損害も回復するので、慰謝料が認められるためには、財産的損害の賠償を受けただけでは償われない程度の精神的苦痛を被ったと認められる場合である必要があるが、本件の事情に照らすと、是正工事の実施をもってXらの精神的損害が回復されるとするのは相当でなく、原告一人当たり100万円を認める。

（3）弁護士費用

瑕疵担保責任に基づく事案の弁護士費用が損害と認められるか否かが問題となるが、本件は専門性の高い分野をめぐる法的紛争であり、弁護士に委任しなければ十分な訴訟活動を行うことができなかったと認められ、原告一人当たり100万円を損害と認める。

（結論）

以上によれば、Yが賠償すべき損害額は、X1につき1,260万円余、X2につき1,172万円余となる。

3 まとめ

本判決が判示しているとおり、Yは、専門の地盤調査会社や工事業者に調査や対策を委託したとしても、瑕疵担保責任は無過失責任であり、売主として買主に対する責任を免れることはできない。

本判決では、損害額として専門家調停委員の意見書を踏まえた補修費用に加え、通常は認められにくい慰謝料、弁護士費用まで認めており、事例判断として参考になるものである。

（調査研究部主任調整役）