

分譲住宅に生じた瑕疵について、 業者と市に共同不法行為が成立するとされた事例

(京都地判 平19・10・18 ホームページ下級裁主要判決情報)

排水路に隣接する土地上に建設された分譲住宅の購入者が、建物にひび割れ、傾き等の損傷が生じたのは、業者が必要な軟弱地盤対策を怠り、市が不適切な排水路工事を行ったためであるとして、業者と市に対し、損害賠償を求めた事案において、業者の地盤改良義務違反の過失と市の適切な工法選択義務違反の過失を認め、業者と市に共同不法行為が成立するとされた事例（京都地裁 平成19年10月18日判決 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

Xら（X1～X11）は、不動産会社であるYが、一団の土地上に建築した11区画の建売住宅をそれぞれ購入し、平成14年1月から同年3月の間に順次引渡しを受けた。ところが、引渡しを受けた後間もないころから各建物に傾きやひび割れ等が発生し、更に、S市（以下「Z」という。）が、平成15年3月から同年5月にかけて上記各土地建物に隣接する場所で実施した排水路改良工事（以下「本件工事」という。）によって、上記各建物の傾き、ひび割れ等の程度が拡大した。

Xらは、各所有建物に上記各損傷が生じ、建て替えや修補を要する損害を被ったのは、Yが建物を建築するに当たって敷地に適切な地盤対策を講じなかったこと及びZが本件工事において、必要な地盤調査を怠ったうえ、適切な工法を採用しなかったことが原因であ

ると主張し、また、Yの過失とZの過失が相まって、本件各土地建物の損傷が生じたから、Y及びZ（以下両者あわせて「Yら」という。）は、民法719条により、連帯してXらが被った損害を賠償する責任があると主張して、Xらは、Yらに対して、3億3,660万円余の損害賠償金の支払を求めた。

これに対し、Yは、本件各建物の損傷は、すべてZによる本件工事に起因するものであって、本件各建物の建築工事とは因果関係がないと主張し、一方、Zは、本件各建物に損傷が生じた原因は、軟弱地盤の圧密沈下であり、本件工事が実施されていなくとも、本件各建物は現状と同様か、むしろ現状以上の損傷をうけたものと考えられ、仮に、責任があるとしても、本件工事の前後に行われた損傷程度に係る家屋調査（以下「本件事前調査」及び「本件事後調査」という。）の結果を比較し、本件工事の影響が著しいと判断される損傷の補修費用に限られると主張して争った。

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。

- (1) 売買の対象である建売住宅の敷地が、築後わずか1年余で不同沈下を起こすような軟弱地盤であることは、建売住宅の買主が通常の注意を用いても発見できないといふべきであるから、このことは、本件各土地

建物の隠れた瑕疵というべきである。

- (2) Yは、Xらの建物を建築するに当たり、本件各土地の地盤調査を実施して、地盤の状態を把握し、必要であれば基礎杭を用い、あるいは地盤改良をして、不同沈下を起こさないように配慮する注意義務があったというべきである。しかるに、Yは、建物の基礎をべた基礎とすれば不同沈下を防ぐことができるものと轻信し、地盤調査をせず、地盤の状態を把握しないままXらの建物を建築したものであり、この点において、過失があるとの評価を免れず、Yは、Xらに対し、不法行為責任を負うというべきである。
- (3) Zは、本件各土地が軟弱地盤であることを知り、本件事前調査によって、建築後間もないXらの建物に既に相当の損傷が生じていることを知ったのであるから、ウォータージェット工法によって本件各土地の地盤に僅かでも緩みを生じさせれば、Xらの建物に更なる損傷を与える危険性があることが予見できたというべきであり、それにもかかわらずウォータージェット工法を採用したことについては、Zに過失があるとの判断を免れないというべきである。
- (4) Xらの建物には、既に本件事前調査の時点で軽視できない損傷が生じていたものであり、これはYの不法行為によって生じたものである。また、Xらの建物は、Yの不法行為が原因で不同沈下を起こし、損傷を受けていたところ、更にZの不法行為によって損傷が拡大したのであるから、民法719条にしたがい、Yらは、これによってXらが被った損害を連帯して賠償する責任がある。
- (5) Zは、Zの責任は、本件事前調査と本件事後調査の結果を比較し、本件工事によって拡大した損傷の補修費用に限られると主

張するが、X1、X3、X5、X11の建物の損傷は、本件事後調査後も進行しており、その余の本件各建物についても同様であると推測されるところ、本件事後調査後の進行の原因は、Yらの各不法行為であって、その寄与割合を認定することは困難であり、結局、Zの不法行為と事実的因果関係のある損害を確定することができないから、Zの上記主張は採用できない。なお、X10、X11の建物の各損傷については、Zの不法行為によって拡大したとは認められないから、Yは、単独で、X10、X11の建物が被った損害を賠償する責任がある。

- (6) また、損害額について、Xらは、本件各建物は建て替える必要があるとして、建築費等を請求しているが、各建物の建て替えは必要なく、補修が相当と認められる。
- (7) 以上により、Xらは、Yらに対し、8,288万円余の支払を求める限度で正当として認容すべきである。

3 まとめ

本判決は、必要な軟弱地盤対策を怠った業者の過失を認め、また、隣接地で実施した排水路改良工事において、不適切な工法を選択した市の過失を認めて、買主が被った損害を、業者と市に連帯して賠償する責任があるとしたものである。媒介業者においても、本事例のような軟弱地盤に関連した問題は、調査説明義務を問われる可能性も考えられ、十分に注意しなければならない事項であり、本件は実務上参考となる事例である。