
最近の判例から (1)

盛土工事の隣地建物の不同沈下について、 工事発注者らに共同不法行為責任があるとされた事例

(さいたま地判 平19・2・9 HP下級裁主要判決情報)

- (1) 数筆の水田の盛土工事に起因する隣地建物の不同沈下について、盛土工事の発注者である各水田所有者らの共同不法行為責任が認められた事例。
- (2) 建物補修費用につき、補修費用が建物の交換価値を超える場合に、建物の交換価値を限度として損害が認められた事例。
- (3) 固定資産評価額が、建物の交換価値とされた事例。(さいたま地裁 平成19年2月9日判決 一部認容 確定 ホームページ 下級裁判所判例集)

1 事案の概要 (実際の事案は、原告2名であったが、ここではXと総称する。)

Xが所有する土地(以下「X所有地」という。)は、もともと水田であったが、昭和48年頃に埋め立てられ、X所有の2棟の建物(以下「本件建物1」「本件建物2」といい、併せて「本件各建物」という。)が建っている。

Y 1他4名(以下「Yら」という。)は、X所有地の北側にそれぞれ水田(以下、「Yら所有地」という。)を所有していた。この付近は、後背湿地と称される地形に属し、いずれも軟弱地盤に当たるとの試験結果が出た。

Zが、平成12年1月頃、無料で盛土工事を行うのでYら所有地を畑にしてはどうかと勧誘したところ、Yらは、盛土工事(以下「本件工事」という。)を発注することとした。

Zは、平成12年3月頃、Yら所有地を60cmほど掘削、盛土したうえ、X所有地との間のU字溝設置工事なども行った。本件工事は、面積合計約5000㎡で、Yら所有地のほぼ全部にわたっており、以前の地盤面からは約2m高くなった。また、使用された土は、建設工事現場から搬入された小石が混じった粘土で、耕作には不適であった。

本件建物1は、平成15年12月の調査では、基礎に幅1.6mmのひび割れが認められ、柱の傾きは最大14.12/1000、床の傾きは最大14.67/1000であった。平成17年8月の調査では、基礎のひび割れは幅2.0mmに拡大し、柱及び床の傾きも拡大していることが認められた。本件建物2は、基礎が北側に傾斜し、南側に比べて最大で116mm下がっている

Xは、本件工事によって本件各建物に不同沈下が生じて使用できなくなったとして、①Yらについては、共同不法行為(民法709条、716条及び719条)又は土地工作物責任(民法717条及び719条)による損害賠償請求権に基づき、②Zについては、不法行為(民法719条)による損害賠償請求権に基づき、本件各建物の補修費用、仮居住費用その他合計7,557万円余の損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を合計471万円余の限度で認容した。

- (1) X所有地等は後背湿地という地形で軟弱

地盤に分類されていること、Yら所有地は水田又は休耕田であったこと、本件工事は、道路面やX所有地よりも約1.5m低いYら所有地を埋め立てるものであって、相当量の盛土が必要で圧密沈下のみならず盛土の崩壊のおそれがあること等、周囲の建築物に損害を及ぼす危険のある工事といえる。

Yらは、土木建築の専門的な技術及び知識を有しないものの、沈下等の生じうることを認識し得たと考えられ、上記危険性を認識することができたと認められる。

- (2) 本件工事により周囲の建築物に損害を及ぼす危険がある以上、このような工事を注文する者において、専門的な技術及び知識を有する事業者を選定するとともに、具体的な危険防止策について確認した上で工事を行わせるべき注意義務があった。しかし、Yらは、これらを確認することなく、本件工事を発注しており、注意義務に違反した。
- (3) Yらは発注する際、Yら所有地全体の盛土工事と認識しており、Yらは、本件工事を共同して発注したものと認められる。
- (4) 本件各建物の調査結果や本件各建物に隣接する工場内の精密機械のYら所有地の方向への傾き等の事実を総合すると、本件各建物に生じた不同沈下は、本件工事による盛土によって生じたものである。このような因果関係が明らかに認められるところ、本件工事の発注が同時期に併せてなされ、盛土は一体のものとして存在していること、Yら各自の所有地上にある盛土ごとに本件各建物の不同沈下との影響を個別に明らかにすることは極めて困難であることなどを考慮すると、Yら各自の過失と本件各建物の不同沈下との間に因果関係があるものと認めるべきである。
- (5) Zは、本件工事には危険性があるのに、何らかの対策もせずに行った過失があり、

この過失と本件各建物の不同沈下との間に因果関係が認められる。

(6) 損害額について

- ①物の毀損を原因とする不法行為に基づく損害賠償請求において、その補修費用は相当因果関係のある損害といえる。
- ②補修費用がその物の客観的な交換価値すなわち取引価格（本件においては、固定資産評価額をもって相当と認める。）を超える場合には、その物が重要文化財のように代替性を欠くなどの特別の事情が認められる場合は別として、取引価格を超える部分は相当因果関係がある損害とはいえない。
- ③本件各建物の補修費用は、各々661万円余、278万円余と認められるが、これは本件各建物の固定資産評価額（各々222万円余、96万円余）を超えているので、当該評価額を限度として、損害と認める。
- ④その他、仮住居関係費用（補修等による転居に必要かつ相当な期間分）、調査費用及び弁護士費用は、Yらの不法行為と相当因果関係がある損害と認められる。

3 まとめ

個別に発注した工事であっても第三者に与えた損害に関しては共同不法行為に認定される場合がある点に留意すべきである。また、建物の補修費用はその交換価値すなわち取引価格を限度とすること、その具体的数値として固定資産評価額が認定されたことも実務上参考になる。そして、相当因果関係のある損害として、補修費用、仮住居関係費用、調査費用及び弁護士費用が認められていることも判例の考え方として定着していると言えよう。