

最近の判例から (12)

地盤沈下による建物損害に関し、建替方法を前提として損害額を認定した保証協会の認証を容認した事例

(東京地判 平21・11・25 ウェストロー・ジャパン) 中戸 康文

宅地建物取引業保証協会が、会員宅建業者の分譲した建売住宅の買主の不同沈下による損害につき1,000万円の認証をしたところ、宅建業者は適正な損害額は300万円であるとして宅地建物取引業保証協会および買主に対し差額700万円の損害賠償等を求めた（本訴）のに対し、本件瑕疵による損害額は建て替え費用等3,384万円余であるとして買主が還付金との差額等を求めた（反訴）事案において、本件瑕疵解消には建物建て替えによらざるを得ないと判断して売主請求を棄却し買主請求を一部容認した事例（東京地裁 平成21年11月25日判決 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主Y1は、宅建業者Xが造成分譲した建売住宅を3,180万円で購入し、平成7年11月に入居したところ、翌年1月ごろより不同沈下による建物の壁、基礎にひびが入り、床が傾く、ドアが閉まらないなどの不具合が発生した（本件造成地に建築された他の建物においても同様の瑕疵が発生した。）。

平成10年12月、Y1はXが会員となっている宅地建物取引業保証協会Y2に対して、本件売買契約に関しY1はXに対し2,000万円の損害賠償請求権を有しているとして宅地建物取引業法（以下、「法」という。）64条の8第2項による認証を申し出た。Y2は平成12年5月、債権額1,000万円について認証を行い、Y1は同年10月Y2が供託した弁済業務

保証金1,000万円の還付を受け、XはY2の請求により法64条の10に基づく還付充当金を納付した。

Xは、「造成工事の不備により不同沈下を生じたが、造成後10年以上経過し現在では地盤沈下は収まっている。本件建物の修復には、土地の沈下部分をコンクリートなどで補正し、建物のゆがんだ部分を補修すれば足り、Y1の損害額はその補修費用300万円が相当である。本件土地建物の現場を調査することでもせず、Y1の一方的な主張や修復代の見積書により、1,000万円もの巨額を認証したY2には、社員たるXに対する債務不履行がある。」等として、Y1及びY2に対し700万円及び遅延損害金の支払を求めた。

これに対しY2は、「Y1提出の見積書の調査、一級建築士に対する聞き取り調査、Xに求めた修復方法の疎明資料が1年以上経過しても提出されなかったことなどから、建て替え方法を前提として損害額を認定した本件認証は、判断当時の疎明資料に基づき合理的に判断されたものでありY2の裁量を逸脱していない。」としてその責任を否定した。

またY1は、「本件土地の地盤沈下は現在も進行中であり、抜本的な地盤改良ないし基礎再築工事を行い、本件建物を建て替える以外に補修方法はない。」として、本件建物取壊費用、地盤改良費用、建物再築費用、転居費用、弁護士費用等の損害賠償（還付金1,000万円を控除した残額2,384万円余）の支

払いをXに求め反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの控訴を棄却し、Y1の反訴を一部容認した。

(1) 本件土地建物の瑕疵とXの責任

本件土地建物の各種の瑕疵は、本件造成工事における地盤改良工事が不適切であったため埋め戻し部分に地盤沈下が発生したことが原因と認められ、これら事情は民法570条の「隠れた瑕疵」に該当するから、XはY1に対する損害賠償義務を負う。

なお、Y1による平成20年12月調査によれば2年前の調査と比べ布基礎の沈下がさらに進行していること、地盤調査の結果、南側の埋め戻し部分の盛土材がコンクリート、アスファルト等の瓦礫、玉石、砂利等が多く混入する粗悪なものであったことなどから、本件土地の地盤沈下は、現在においても進行しているものと推認される。地盤は固まり、現在沈下は収まっているとのXの主張は、何ら客観的な裏付を伴わないため採用できない。

(2) 本件建物を建替えないで修復する方法があるか否かの検討

修復方法として、鋼管杭を支持基盤までジャッキを使って圧入し建物を修正する鋼管杭圧入工法や、恒久性グラウトを注入し基礎ごと建物を持ち上げるJOG工法などが考えられる。しかし、鋼管杭を圧入、あるいはグラウトを注入した場合、隣家への影響、本件建物基礎下の擁壁が耐えられるかどうか等を考慮すると危険であることなどから本件建物については建て替えることなく修復する方法はないものと認められる。

X主張の修復方法は、本件土地の地盤沈下が既に収束していることを前提とするものであるから採用できない。

(3) 本件土地建物の瑕疵による損害額

本件土地建物の瑕疵によって生じた損害は、本件建物の建替工事費用相当額2,471万円余（解体工事費188万円余、地盤改良工事費194万円余、新築工事費1,628万円余、外構工事費64万円、その他の経費約400万円）、建替工事期間（6か月）の代替住居の賃料相当額72万円、引越費用相当額40万円の合計2,583万円余と認められる。

なお、Xは、Y1が本件建物に約13年間居住することによって得た利益2,260万円を損益相殺として損害額から控除すべきとも主張するが、法的根拠は見出し難いため当該主張は採用しない。

(4) 結論

以上のとおり、本件建物については建て替えることなく修復する方法がなく、本件土地建物の瑕疵による損害は本件認証額1,000万円を超えるものであるから、Xの請求は棄却し、Y1の反訴は1,583万円余（瑕疵による損害額より還付金1,000万円を控除した残額）および遅延損害金について認める。

3 まとめ

宅建業者が宅地建物取引業保証協会の認証判断について争った珍しい事例である。修復方法検討にあたり地盤沈下の状況・擁壁・隣地建物への影響等の考慮から、保証協会同様建て替え以外に補修方法はないと判断した裁判所判断は実務上参考になる。

なお、欠陥住宅の瑕疵による損害額と居住利益との相殺可否については、平成22年6月17日最高裁において否定する判決がでている（本誌本号(5)）のでそちらも参照いただきたい。