

## 判例紹介(責任の所在について厳しい判例3例)

建設工事の施工による被害において、施工者の責任が認められることは一般的ですが、直接的な加害者以外にも責任が認められた判例について3例を紹介します。

### 【判例-1:個人の注文者の責任】

住宅開発業者が土地(水田)の所有者を勧誘し、GL-18m付近まで軟弱な粘土層が連続し、地下水位はGL-0.7mと高い地盤条件の土地(約5000㎡)に約2m程度の盛土を行う宅地造成を請け負った。この土地隣接地の住宅が不同沈下したとの訴えに対して、土地の所有者被告Cと、盛土工事の施工者である被告Hに計471万円の賠償請求を認めた事例。

ポイント:専門的知識を有しない農業従事者である土地所有者にも賠償責任を認めた。

(裁判所の判断)

被告Cは、専門的な技術及び知識を有しないものの、工事内容を認識し、所有地の地盤が軟弱であり盛土による影響が生じること及び水田や休耕田を埋め立てるに当たっては沈下等の生じうることを認識し得たと考えられる。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り、施工者が専門的技術や経験を有しているか、どのような具体的な危険防止策を予定しているかについて確認することなく、被告Hに対し、本件工事を注文しており、上記注意義務に違反した。

(平成19年2月9日判決 さいたま地方裁判所)

### 【判例-2:名義貸し建築士の責任】

建物に瑕疵(不同沈下等)があることについて、建設会社とその代表者及び工事監理者として名義貸した建築士(被告C)に対して、連帯して損害賠償の支払を求めた事案において、原告の請求(4,539万)を一部認容(建設会社とその代表者には4,427万円、建築士にはその2,213万円を連帯)した事例。

ポイント:名義貸した建築士にも工事監理費を大きく超える損害額の約1/2について連帯責任を認めた。

(裁判所の判断)

工事監理契約が成立していないとしても建築確認申請書の工事監理者欄に被告Cの名が記載されていたことは、建築物を建築する者に対する関係において、設計及び工事監理に関する建築士法及び建築基準法の規定による規制の潜脱を容易にする行為等、その規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない法的義務があり、建築士が故意又は過失によりこれに違反する行為をした場合には、その行為により損害を被った建築物の建築主に対し、不法行為に基づく賠償責任を負うものと解するのが相当である。(平成22年9月24日佐賀地方裁判所)

### 【判例-3:土地販売会社の説明責任】

〇〇県が宅地造成した土地を販売公社(被告)から購入した原告に対し、土地の地盤が軟弱で、建物建築に適さず、地盤改良工事が必要だったとして、本件地盤の軟弱性および地盤改良工事の実施状況に関する説明義務違反、または、瑕疵担保責任を認め、一審を破棄して、被告に湿式柱状改良工法で実施した工事費用の支払を認めた事例。

ポイント:パンフレットの記載だけでは不十分で被告(土地の販売業者)の説明責任を厳しく求めた。

(裁判所の判断)

「造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」というだけの簡単な記載であって、ここには、C団地内で従前、いわゆる建売、売建の方法で被控訴人が販売した区画のうち、地盤改良工事が必要になったものが相当数に上る等の、地盤改良の必要性が高いことを窺わせる具体的記載はないし、また「買受後、買主において地盤調査をして下さい。」等の買主に地盤調査を依頼し、あるいはこれを義務づける旨や、地盤改良が必要となった場合の費用が買主負担となるから、販売価格が低額になっている旨や瑕疵担保請求権の放棄を意味する旨の記載もない。

(平成22年2月20日 名古屋高等裁判所(控訴審))