

日頃の業務に役立つ情報をお届けします。

(社)神奈川県建築士事務所協会

設計監理指導委員会通信

(平成 24 年 5 月号)

地震による瑕疵担保責任について

本年 2 月 7 日に開催された「建築士のトラブル回避について」研修会の中で、当会の城田顧問弁護士よりお話があった仙台高裁の判例について、再度ご紹介いたします。

仙台高等裁判所 平成 12 年 10 月 25 日〔判例時報 1764 号 82 頁〕

宮城県沖地震(昭和 53 年 6 月 12 日、マグニチュード 7.4)によって、分譲宅地に亀裂、地盤沈下が発生したことが「瑕疵」とされ、宅地の売主である仙台市に「瑕疵担保責任」が認められた事例

【事実経過の概要】

昭和 42 年 4 月 22 日

仙台市長が、本件分譲宅地(鶴ヶ谷団地)について、宮城県知事に対し宅地造成等規制法の規定による許可申請

同年 5 月 24 日

宮城県が上記申請を許可

同年 5 月 25 日

仙台市が本件分譲宅地の造成工事に着手

(丘陵地帯の丘を削り、谷を埋め立てて宅地造成)

昭和 45 年 10 月 15 日

宅地造成工事完了

その後、仙台市から原告らに対し、数次にわたり分譲販売

原告らが建物(居宅)を建築

昭和 53 年 6 月 12 日

宮城県沖地震が発生

本件分譲宅地に亀裂・地割れ・地盤沈下・隆起、建物の損壊の被害が生じる

裏面へ続く

【判例要旨】

仙台高裁は、耐震性に関して、本件各宅地が通常有すべき品質・性能につき、以下のとおり判示したうえで、本件各宅地には「隠れたる瑕疵」が存在したとし、売主（仙台市）の瑕疵担保責任を認めた。

購入当時、それまでに本件各宅地及びその周辺の当該地域で発生した地震の回数、頻度、震度等からみて、将来当該地域で通常発生することが経験的に予測できる程度の強さの地震について、買主の購入の際の合理的意思に反しない程度の強さの地震に対しては、これに耐えうる程度の耐震性を備えていることが要求されるとみるべきである。

（観測データを踏まえると）仙台においては、本件各宅地購入時までに3～4年に1回程度の割合で震度4の地震が、およそ10年に1回程度の割合で震度5の地震がそれぞれ発生する可能性があったものと一応いうことができる。

本件各宅地について、一般的な造成宅地として販売する場合には、震度5程度の地震動に対し、地盤上の建築物に軽視できない影響を及ぼすような地盤の亀裂、沈下などが生じない程度の耐震性を備えることが要求されているというべきであり、右の程度の地震動により本件各宅地に亀裂等が発生するなどしてこれに耐えられなかった場合には、本件各宅地は、一般的な造成宅地としても通常有すべき品質と性能を欠いていると解すべきである。

「本件地震が本件各宅地に及ぼして地震動の強さ」は「震度5に相当」とすると言える。したがって、これによって損壊を来した本件各宅地には「隠れたる瑕疵」が存在する。

ちなみに、第一審（仙台地裁平成8年6月11日、判例タイムズ931号248頁・例時報1625号85頁）は、本件分譲宅地一帯に生じた地震動の強さは「実際には震度6程度であった」として、宅地の損壊は不可抗力であり、瑕疵にはあたらないと判断していた。

これら仙台高裁・地裁の判断経過は、造成宅地の耐震性と瑕疵の関係を考えるうえで参考になる。

以上