

平成28年8月8日判決言渡 同日判決原本領収 裁判所書記官

平成25年(ワ)第1059号 損害賠償請求事件

(口頭弁論終結の日・平成28年6月13日)

判 決

福岡市

原 告 X<sub>1</sub>

同所

原 告 X<sub>2</sub>

原告ら訴訟代理人弁護士 幸 田 雅 弘  
同 越 川 佳 代 子

被 告 Y<sub>1</sub>

同 代表者代表取締役  
同 訴訟代理人弁護士  
同

被 告 Y<sub>2</sub>

被 告 Y<sub>3</sub>

被 告 Y<sub>4</sub>

上記3名訴訟代理人弁護士

被告ら補助参加人 Z

同訴訟代理人弁護士

主 文

- 1 被告 Y<sub>2</sub> は、原告ら各自に対し、266万5301円及びこれに対する平成22年3月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 被告 Y<sub>3</sub> は、原告ら各自に対し、266万5301円及びこれに対する平成22年3月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 3 被告 Y<sub>4</sub> は、原告ら各自に対し、266万5301円及びこれに対する平成22年3月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 4 被告 Y<sub>1</sub> は、原告ら各自に対し、762万2553円及びこれに対する平成19年1月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 5 被告 Y<sub>1</sub> は、原告 X<sub>1</sub> に対し、10万2484円及びこれに対する平成25年4月14日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 6 原告らのその余の請求をいずれも棄却する。
- 7 訴訟費用（補助参加によって生じた費用は除く。）は、原告らに生じた費用の2分の1と被告 Y<sub>2</sub>、被告 Y<sub>3</sub> 及び被告 Y<sub>4</sub> に生じた費用を被告 Y<sub>2</sub>、被告 Y<sub>3</sub> 及び被告 Y<sub>4</sub> の負担とし、原告らに生じたその余の費用と被告 Y<sub>1</sub> に生じた費用を6分し、その5を被告 Y<sub>1</sub> の、その余を原告らの負担とし、補助参加により生じた費用は、被告ら補助参加人の負担とする。
- 8 この判決は、1項ないし5項に限り、仮に執行することができる。

## 事 実 及 び 理 由

### 第1 請求

(主位的請求)

- 1 被告 Y<sub>2</sub> は、原告ら各自に対し、266万5282円及びこれに対する平成22年3月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

- 2 被告 Y<sub>3</sub> は、原告ら各自に対し、266万5282円及びこれに対する平成22年3月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 3 被告 Y<sub>4</sub> は、原告ら各自に対し、266万5282円及びこれに対する平成22年3月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 4 被告 Y<sub>1</sub> は、原告ら各自に対し、899万5900円及びこれに対する平成19年1月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 5 被告 Y<sub>1</sub> は、原告 X<sub>1</sub> に対し、13万0378円及びこれに対する平成19年1月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(予備的請求)

- 1 被告 Y<sub>2</sub> は、原告ら各自に対し、368万9207円及びこれに対する平成22年3月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 被告 Y<sub>3</sub> は、原告ら各自に対し、368万9207円及びこれに対する平成22年3月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 3 被告 Y<sub>4</sub> は、原告ら各自に対し、368万9207円及びこれに対する平成22年3月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 4 被告 Y<sub>1</sub> は、原告ら各自に対し、551万6948円及びこれに対する平成19年1月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 5 被告 Y<sub>1</sub> は、原告 X<sub>1</sub> に対し、13万0378円及びこれに対する平成19年1月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

## 第2 事案の概要

本件は、原告 X<sub>1</sub> (以下「原告 X<sub>1</sub>」という。)及び原告 X<sub>2</sub> (以下「原告 X<sub>2</sub>」という。)が被告 Y<sub>2</sub>、被告 Y<sub>3</sub> 及び被

Y<sub>4</sub> (以下、同3名を併せて「被告 Y<sub>2</sub>ら」という。)から購入した別紙物件目録記載1の土地(以下「本件土地」といい、同土地に関する原告らと被告 Y<sub>2</sub>らとの間の売買契約を「本件売買契約」という。)上に、原告 X<sub>1</sub> が請負契約(以下「本件請負契約」という。)を締結した被告 Y<sub>1</sub> (以下「被告 Y<sub>1</sub> 」という。)の設計、施工、監理により、別紙物件目録記載2の建物(以下「本件建物」という。)が新築されたことについて、原告らが、本件土地にはその擁壁の安定性を欠くという瑕疵があり、被告 Y<sub>1</sub> は、故意又は過失により、上記擁壁の安全性を調査、確認した上で原告 X<sub>1</sub> に必要な指示、説明を行う義務を怠ったなどと主張して、被告 Y<sub>2</sub>らに対し、瑕疵担保責任(民法570条、566条)に基づき、本件建物建築前の擁壁再築費用等の損害賠償請求(同債務の履行を求めた日の翌日である平成22年3月31日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の請求を含む。)をするとともに、被告 Y<sub>1</sub> に対し、不法行為に基づき、本件建物建築による擁壁再築費用の増額分等の損害賠償請求(本件建物の引渡日の翌日である平成19年1月31日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の請求を含む。)をするなどした事案である。

なお、原告らは、予備的請求として、被告 Y<sub>2</sub>ら及び被告 Y<sub>1</sub> に対し、主位的請求とは異なる金額を請求しているところ、これは、本件建物建築前の擁壁再築費用について、原告ら及び被告 Y<sub>1</sub> から見積額の異なる2通の見積書が提出され、それぞれの見積額に応じた請求をしているためであり、上記のとおり、被告 Y<sub>2</sub>らに対しては、本件建物建築前の擁壁再築費用等の損害賠償請求を、被告 Y<sub>1</sub> に対しては、本件建物建築による擁壁再築費用の増額分等の損害賠償請求をしていることに変わりはない。

第3 前提事実(以下の事実は、当事者間に争いがなく、後掲証拠〔枝番があるものは枝番を含む。以下同様である。〕及び弁論の全趣旨により容易に認

めることができる。)

1 本件売買契約の締結 (甲1ないし3)

(1) 原告らは、平成16年7月1日、補助参加人(商号は ㄨ )を媒介業者として、被告 Y<sub>2</sub>らとの間で、同人らが共有(共有持分は各3分の1)する本件土地を、代金5000万円で買い受ける旨の本件売買契約を締結した。

(2) 原告らは、被告 Y<sub>2</sub>らに対し、本件売買契約に基づく代金支払債務の履行として、同日に450万円を、同年8月5日に4550万円をそれぞれ支払い、同日、本件土地の引渡しを受けた。

なお、原告らの本件土地の共有持分は、各2分の1である。

2 本件請負契約の締結 (甲4)

原告 X<sub>1</sub> は、平成18年6月30日、被告 Y<sub>1</sub> との間で、被告 Y<sub>1</sub> が本件建物の設計、新築工事(以下「本件工事」という。)、工事監理を、請負代金3100万円で請け負う旨の本件請負契約を締結した。

その後、原告 X<sub>1</sub> と被告 Y<sub>1</sub> は、平成19年1月19日、外壁工事を本件請負契約の内容から除外し、請負代金を2970万円に変更する旨を合意し、被告 Y<sub>1</sub> は、同月30日、完成した本件建物を原告 X<sub>1</sub> に引き渡した。

3 本件土地の擁壁 (甲5ないし7)

(1) 北側

本件土地は、丘陵北側に盛土した造成地であり、北側の地盤は、北東隣地(地番 番)地盤に対して約3.71m、北中央隣地(地番 番, 番)地盤に対して約2.83m、北西隣地(地番 番)に対して約1.1m高くなっている。

本件土地と北東隣地との境界部は、長さ6.12mにわたって6段積み  
のコンクリートブロック(以下「CB」という。)(高さ190mm×幅

390mm×厚さ150mmのCBの目地部に直径約10mmの鉄筋を縦筋400mmピッチで組んだもの)で土留めされており、CBの根入れ部は、北東隣地内の地山の崖上に位置している。

本件土地と北中央隣地との境界部は、長さ14.3mにわたって5段積みのCBで土留めされている(以下「本件上段擁壁」という。)。その北側の北中央隣地内では、本件上段擁壁に接する形でCBが2段ないし4段積みされ、更にその北側は、北に向かってやや下勾配となる幅約1mのコンクリート叩き面となっており、同コンクリート叩き面と隣地地盤の段差面は、7段積みのCBで土留めされている(以下「本件下段擁壁」といい、本件上段擁壁と併せて「本件2段擁壁」という。)。なお、本件下段擁壁は、北中央隣地所有者の所有物である。

本件土地と北西隣地との境界部は、長さ11.75mにわたって6段ないし7段積みのCBで土留めされている(以下、これらの北側境界部のCB積みの土留めを併せて「本件北側擁壁」という。))。

## (2) 西側

本件土地西側の地盤は、北から南に向かって上勾配の市道(以下「本件市道」という。)に隣接しているため、本件市道に対して0.2~1.2m程度高くなっており、長さ17.35mにわたって4段ないし7段積みのCBで土留めされている(以下「本件西側擁壁」といい、本件北側擁壁と併せて「本件擁壁」という。))。

## (3) 東側等

原告らは、本件土地の引渡し後、本件土地の東側をアスファルト塗装して駐車場とし、本件土地の外周及び本件建物の敷地と駐車場との間にCB(高さ190mm×幅390mm×厚さ100mm)2段積みの塀を設けた。なお、本件土地の地盤面は、本件擁壁上端とほぼ一致しているため、上記塀は、本件擁壁の上部に位置している。

#### 第4 争点

(被告 Y<sub>2</sub> に対する請求について)

1 本件土地の瑕疵の有無 (争点3の判断の前提となる事項を含むため、この点に関する被告 Y<sub>1</sub> の主張もここで記載する。)

2 本件土地の瑕疵による原告らの損害額

(被告 Y<sub>1</sub> に対する請求について)

3 被告 Y<sub>1</sub> の故意ないし過失による不法行為の有無

4 被告 Y<sub>1</sub> の不法行為による原告らの損害額

5 被告 Y<sub>1</sub> に対する不法行為に基づく損害賠償請求権について消滅時効の成否

6 本件建物の瑕疵の有無及び同瑕疵による原告 Y<sub>1</sub> の損害額

#### 第5 争点に対する当事者の主張

(被告 Y<sub>2</sub> に対する請求について)

1 争点1 (本件土地の瑕疵の有無) について

(原告らの主張)

(1) 本件擁壁には、別紙瑕疵等一覧表の「仕様の瑕疵」欄記載のとおり  
の瑕疵があり、擁壁としての体をなしていないのみならず、同「構造計算」欄記載のとおり、本件擁壁を高さ1mの一体性のある躯体と仮定して構造計算を行っても、土圧に対抗する擁壁としての安定性はもちろん、通常の塀としての安定性すら欠いている (特に本件北側擁壁中央部では、本件上段擁壁及び本件下段擁壁のいずれも単体擁壁としての安定性を欠いている。)

これらの瑕疵により、本件擁壁には、同「不具合現象」欄記載のとおり  
の不具合が既に生じており、擁壁のはらみが更に進行すれば、崩壊、転倒、  
滑動、沈下が生じ、北側隣地の建物や本件市道の通行人等に被害が及ぶお  
それが高い。また、本件建物の北面及び西面は、本件北側擁壁から約1.

4.9～2 m, 本件西側擁壁から約1.36～3.01 mの位置にあるところ, 本件擁壁が崩壊等を起こした場合には, 本件建物直下の地盤が流出し, 本件建物も沈下するおそれが高い(現状, 本件土地の地盤は, 土の粘着力によって多少自立しているにすぎない。)

- (2) この点, 原告らは, 本件土地購入前に現地を確認した際, 北側境界部がC B造擁壁によって土留めされていることさえ認識していなかったし, C B造擁壁の危険性に関する知識もなかった。

さらに, 原告らは, 本件売買契約時, 補助参加人より, 本件土地の利用制限に関して, 接道義務関係の南側ないし西側道路からのセットバック(約11坪分)について説明を受けたのみであり, セットバックによる売買代金の減額が365万円にとどまることから明らかなように, 本件北側擁壁から4.8 mのセットバック(約47坪分)が必要であるといった説明は受けていないし, 原告 X<sub>1</sub> が本件北側擁壁の調査を補助参加人に依頼したこともない。

また, 本件擁壁の不具合現象のうち, 本件土地売買契約時に存在していたのは, 本件北側擁壁と本件西側擁壁の接合部の開きと, 測定によって初めて分かる程度の本件北側擁壁の傾きのみであったところ, 売主側から本件擁壁の危険性について何らの指摘もなく, 現地において本件擁壁を確認するよう指示もされていないことなどからすると, 土木ないし建築に関する専門知識のない原告らが, 本件擁壁の安全性について疑念を抱くべきであったとするのは不可能を強いるに等しく, 上記瑕疵は「隠れた」ものといえる。

(被告 Y<sub>2</sub> らの主張)

- (1) 不知である。

なお, 本件土地が宅地造成等規制法令の規制対象区域外であることから, 本件擁壁に同法令の適用はなく, また, 高さ2 m以下である本件擁壁は,



建築基準法の規制対象外であり、法令違反をもって本件擁壁の瑕疵の有無を判断することはできない。

(2) 仮に本件擁壁に瑕疵があったとしても、①原告らは、本件土地に複数回赴き、本件土地が宅地として新たに造成された土地でないことや、本件擁壁の形状や経年変化等を十分に認識していたのみならず、②原告  $\times_1$  は、平成16年3月6日、補助参加人に対し、「建築に関する法的な事項」、「壁工事 道路との関係」、「北側擁壁の件 30℃の角」の3つの事項について調査を依頼し、原告  $\times_2$  は、同年4月6日、補助参加人より、その調査結果の報告として、補助参加人が調査を依頼した A 建築士及び B 建築士各作成の図面（丙2、3の2）を受領するとともに、これらの図面に基づき、本件北側擁壁から4.8m離れたところに家を建てた方がよい旨の説明を受け、かかる事情と本件土地西側部分にセットバックが生じることを理由として、補助参加人に被告  $\gamma_2$  らとの減額交渉を依頼し、実際に売買代金が減額されたこと（なお、本件北側擁壁からのセットバックについては、その範囲内に建物が建てられないというのみで、通常のセットバックのように土地として全く使用できないわけではないから、該当部分が全て減額対象となるというものではない。）からすれば、原告らは、本件擁壁の安全性について疑念を持ち、瑕疵の存在を認識できたはずである。

したがって、原告らは、瑕疵の存在について悪意又は有過失であり、本件土地の瑕疵は「隠れた」ものとはいえない。

(被告  $\gamma_1$  の主張)

別紙瑕疵等一覧表の「被告  $\gamma_1$  の主張」欄記載のとおりである。

2 争点2（本件土地の瑕疵による原告らの損害額）について

(原告らの主張)

(1) 擁壁再築費用等 1480万8665円（予備的請求2095万221

3円)

ア 本件建物建築前の擁壁再築費用 1132万7285円

なお、被告 Y<sub>1</sub> の見積りによると、同費用は1747万0833円であるため、原告らは予備的に同額を請求する。

イ 地盤調査費用 19万2780円

ウ 地盤改良費用 328万8600円

(2) 調査費用 118万3029円

原告らは、本件擁壁付近の地盤調査、擁壁施工状況調査、安定計算、擁壁解体・再設置工事見積費用として、上記金額を支出した。

(被告 Y<sub>2</sub> らの主張)

否認する。

地盤調査費用（正確には18万3600円である。）及び地盤改良費用（正確には313万2000円である。）については、本件建物建築前に、原告と被告 Y<sub>1</sub> が、本件擁壁の存在を前提として協議の上、建物の位置や種類等を決定していれば、これらの支出を避けられたはずであり、本件土地の瑕疵との因果関係がない。

また、仮に擁壁再築に際し、本件建物建築前後を問わず地盤改良が必要となるとしても、本件建物建築前の地盤改良費用は、199万8000円にとどまる。

(被告 Y<sub>1</sub> に対する請求について)

3 争点3（被告 Y<sub>1</sub> の故意ないし過失による不法行為の有無）について

(原告らの主張)

(1) 本件擁壁が、そもそも土留めに使用すること自体が危険なCB造擁壁であり、かつ、安全性が認められない一部が近接した2段擁壁となっていることは、一見して明らかである。

したがって、建築士法18条1項、建築基準法19条4項に基づき、建

築物ががけ崩れ等による被害を受けることのないよう設計を行うべき義務を負っていた被告 Y<sub>1</sub> としては、本件擁壁の安全性や擁壁施工の諸基準への適合性を判断するため、本件擁壁の地上高や形状、施工状態について調査を尽くす必要があった（なお、本件下段擁壁が北中央隣地所有者のものであったことや、隣地建物が本件北側擁壁に近接した位置に建築されていることのみから、上記調査義務を免れることはあり得ない。）。

そして、上記調査を行えば、本件北側擁壁全体及び本件西側擁壁の一部が地上高1mを超えていること、本件下段擁壁以外の部分に水抜き穴が存在しないこと、基礎部に捨てコンクリートしか存在しないことを容易に確認することができ、本件擁壁が擁壁施工の諸基準に適合しない安全性を欠くものであることが明らかとなった。

- (2) しかるに、被告 Y<sub>1</sub> は、上記調査を行わず、又は、本件擁壁の上記施工状況等を認識しながら敢えて、原告 X<sub>1</sub> に対し、安全な擁壁設置を指示しなかった。さらに、仮に本件建物が本件擁壁の倒壊によるがけ崩れの影響を直接受けないとしても（なお、この点に関する被告 Y<sub>1</sub> の検討〔乙イ10〕は、下記のとおり、本件土地と北西隣地との境界から本件建物までの距離の記載を誤った本件配置図2に基づくものであり、正確な距離を前提とすると、本件建物が被害を受けないとはいえない。）、計画位置に本件建物を配置することによって安全な擁壁の再築が困難になることも説明せず（建築士法18条2項参照）、本件土地と北西隣地との高低差を700mm、北中央隣地との高低差を800mm（本件北側擁壁中央部が2段擁壁であるとの図示もない。）と虚偽の記載をした配置図（甲20。以下「本件配置図1」という。）を基に建築確認を得たのであるから、故意又は過失による不法行為に基づく損害賠償義務を負う。

なお、被告 Y<sub>1</sub> は、本件土地と北西隣地との境界から本件建物までの距離について、当初の本件配置図1の記載から広げた虚偽の記載をした

配置図（乙イ9。以下「本件配置図2」という。）を作成し、中間検査前に設計の軽微な変更届を行っており、同事情からも上記故意の存在が疑われる。なお、そもそも、配置図における敷地境界と建物との距離の特定に当たり、敢えて施工誤差の大きい壁芯（外装及び内装の仕上げ面を含む外壁の内外表面の中心線を指すものと考えられる。）を基準とすることなどあり得ないが、被告 Y<sub>1</sub> の主張によっても本件配置図2記載の数値と現況数値との間には誤差が生じている一方で、北側境界から本件建物（基礎立上り外表面）までの距離は、北西部が1490mm、北東部が2010mm（CB厚を除けば、それぞれ1340mm、1860mm）と、本件配置図1記載の数値と完全に一致しており、本件建物が変更前の本件配置図1に従って配置されていることは明らかである。

（被告 Y<sub>1</sub> の主張）

- (1) 被告 Y<sub>1</sub> は、がけ条例の適用がある北東隣地との境界部分について、境界部分から、隣地との高低差の2倍以上の隔離距離をとって本件建物を配置しており、相当大規模ながけ崩れが起きない限り、本件建物が被害を受けることはない（被告 Y<sub>1</sub> の検討〔乙イ10〕によれば、現実には想定し難いものの、仮に本件上段擁壁が全て崩壊した場合であっても、基礎がベタ基礎である本件建物には影響がないと考えられる。）ところ、本件建物が建築後10年以上、その間、平成17年3月の震度5の福岡県西方沖地震、平成28年4月の震度4の熊本地方地震を経ても、がけ崩れの被害に遭っていないことから明らかなように、本件土地には「建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれ」はなく、建築基準法19条4項に基づく「擁壁の設置その他の安全上適当な措置」を講じる義務はない。

また、本件擁壁は「設計にかかる建築物」に当たらないところ、仮に本件擁壁に法令違反が存在するとしても、そのことから本件建物が「がけ崩れ等による被害を受けるおそれ」があるともいえず（がけ崩れが生じるお

それがないにもかかわらず、がけ崩れ防止措置〔安全な擁壁再築〕が困難になる旨を指摘すべき義務があったともいえない。）、本件建物について法令違反や安全上の支障がない以上、本件建物を設計建築する義務を負っていたにとどまる被告 Y<sub>1</sub> に、建築士法 18 条 1 項、2 項に基づく義務違反の問題も生じ得ない。

これに対し、原告らは、本件擁壁について、安全性が認められない一部が近接した 2 段擁壁となっていることは一見して明らかであると主張する。しかし、本件下段擁壁は北中央隣地所有者のものであり、その設計内容を把握することは不可能であったことや、高低差が 3 m 以下である本件北側擁壁には福岡市がけ条例の適用もなく、本件北側擁壁に接近して建築された北側隣地の建物 2 棟について建築確認申請に対して完了検査がされ、さらに、本件建物についても建築確認申請に対して完了検査がされるなど、建築基準法上の権限に基づく検査機関による検査が複数回にわたり行われ、いずれも適法と判断されている以上、被告 Y<sub>1</sub> においてこれらの判断と相違する認識を有する可能性は全く存在しなかったことから、原告らの上記主張には理由がない。

- (2) なお、本件配置図 1 における北西隣地及び北中央隣地との高低差の記載は、本件下段擁壁がごく最近に型枠ブロックで構築され、水抜き穴も設置されていることなどから、安全性が十分に確認できると判断して、同擁壁との高低差を記入したものであり（当時、建築士において既存擁壁の安全性が確認できた場合には、既存擁壁を基準として高低差を記載することが一般的な慣習であった。）、その後の本件建物の中間検査や完了検査において何らの指摘もされていないこと（確認申請実務上、隣地の擁壁の状況についてまで高低差を正確に記載すべきことも要求されていなかった。）からも、明らかな誤りとはいえない。

また、設計の軽微な変更届についても、そもそも、本件配置図 1 に括弧

書きで記載された数値は参考寸法であり、数値が施工状況と正確に一致することが必要とされていなかったことや、確認申請書類の数値はいずれも建物外壁の外側ではなく壁芯を基準に記載され、通常、外壁モルタルから壁芯までの距離が85mm程度であるから、本件配置図2に記載された数値も現状の建物配置にほぼ合致することからも明らかなように、被告 Y<sub>1</sub> は、施工開始後、実際の建物配置を測定し、設計の軽微な変更届を行ったにすぎない。

4 争点4 (被告 Y<sub>1</sub> の不法行為による原告らの損害額) について  
(原告らの主張)

- (1) 本件建物建築による擁壁再築費用増額 1359万1335円 (予備的請求744万7787円)

本件建物建築後の現時点で本件擁壁を解体、再築するには、アンダーピーニング工事により、直下地盤が流出する本件建物の基礎を鋼管杭によって支える必要があるほか、本件北側擁壁の間近に建てられた小屋、外構の解体、給湯器の移設、本件建物設備配管の撤去等が必要となる。これらの費用は2840万円であり、同額と本件建物建築前の擁壁再築費用1480万8665円との差額である上記額が、被告 Y<sub>1</sub> の不法行為と因果関係のある損害である。

なお、本件建物建築前の擁壁再築費用は、被告 Y<sub>1</sub> の見積りによると2095万2213円であるから、原告らは、予備的に同額との差額である744万7787円を請求する。

- (2) 調査費用 118万3029円 (前記3(2)と同じもの)  
(3) 宿泊費用 40万円 (2万円×20日)

アンダーピーニング工事に伴う設備移設により、工事当日は給湯器が使用できないことや、同工事期間中における本件建物での生活には不安を伴うことなどから、原告らについて20日間の外泊の必要性がある。

(4) 慰謝料 100万円

原告らが、容易に再築できない本件擁壁について、倒壊等の不安を抱えながら生活していることや、被告 Y<sub>1</sub> の従前の対応等からすれば、上記金額が相当である。

(5) 弁護士費用相当額 161万7436円（予備的請求100万3081円）

（被告 Y<sub>1</sub> の主張）

いずれも否認ないし不知である。

なお、(1)本件建物建築による擁壁再築費用増額について、因果関係の存在を争うものであるが、本件建物建築後の現時点での擁壁再築費用は2657万0857円であり、本件建物建築前の擁壁再築費用は1681万2569円である。

また、擁壁再築工事期間中も、本件建物での生活ができなくなるわけではなく、(3)宿泊費用は要しない。

5 争点5（被告 Y<sub>1</sub> に対する不法行為に基づく損害賠償請求権について消滅時効の成否）について

（被告 Y<sub>1</sub> の主張）

原告らは、平成21年4月25日、被告 Y<sub>1</sub> の店舗を訪れ、本件擁壁に安全性の問題があり、被告 Y<sub>1</sub> にその責任があるとして、その再築工事をするように要請した。したがって、遅くとも同日から3年の経過により、被告 Y<sub>1</sub> に対する不法行為に基づく損害賠償請求権は消滅時効が完成しており、被告 Y<sub>1</sub> は、同時効を援用する。

（原告らの主張）

(1) 被告 Y<sub>1</sub> は、原告らから本件擁壁の問題について責任を問われたことに対し、本件擁壁解体・新築工事（付帯工事を含む。）の実施を前提として、極めて具体的な工法検討、工事計画立案及び費用見積りを実施した

上で、工事实現に向けた近隣対策まで原告らに指示しており、特に平成23年9月12日、付帯工事は被告 Y<sub>1</sub> の責任において実施し、本件擁壁解体・新設工事については原告らと費用負担割合を協議したい旨を伝えた行為は、債務の承認に当たる。

- (2) また、仮に債務の承認が認められないとしても、原告らは、上記のとおり被告 Y<sub>1</sub> による真摯な対応の継続を受け、被告 Y<sub>1</sub> の責任と(大部分の)費用負担において、本件擁壁再築工事の実施が実現するものと信じていた。

原告らは、平成24年末頃、被告 Y<sub>1</sub> の再度の翻意により交渉が打ち切られたため、平成25年4月にやむを得ず本件訴訟を提起したものであり、原告らは権利の上に眠る者とはいえないし、その後3年近くが経過した段階で消滅時効を援用することは、信義則違反ないし権利濫用として許されない。

- 6 争点6 (本件建物の瑕疵の有無及び同瑕疵による原告 X<sub>1</sub> の損害額) について

(原告 X<sub>1</sub> の主張)

- (1) 本件建物の瑕疵の存在

ア 男性用小便器の設置位置

本件建物に設置された男性用小便器(株式会社LIXIL製、品番U-431R。以下「本件小便器」という。)は、メーカー設置基準上、開口部上端床高93cmとされている。しかし、実際には、原告らの何らの指示にも基づかず、成年男子の平均股下寸法とほぼ同様の約78cmの位置に設置されている。

イ 炉壇の未設置

本件請負契約の対象には、当初から、和室の炉壇の取付工事のみならず製品支給も含まれていたにもかかわらず、未設置となっている。



被告 Y<sub>1</sub> は、和室の仕様に関する原告らの説明を拒絶し、独自の判断で原告らの希望に合致しないマンション仕様の炉壇を設置した（戸建建物に設置するものである以上、戸建仕様の炉壇を設置せずに、マンション仕様の炉壇を設置したことは、本件建物の瑕疵に他ならない。）にもかかわらず、原告らにその交換費用の負担を求めたため、原告らがこれを拒否したところ、原告らが注文した戸建仕様の炉壇の取付を放置したままにしているものである。

(2) 原告 X<sub>1</sub> の損害の存在

- ア 補修費用 11万8526円
- イ 弁護士費用相当額 1万1852円

(被告 Y<sub>1</sub> の主張)

(1) 本件建物の瑕疵の不存在

ア 本件小便器の設置位置について

原告らの希望により、現在の位置に設置したものである。

イ 炉壇の未設置について

炉壇は、アレンジ変更工事として本件請負契約の内容となり、被告

Y<sub>1</sub> は、契約図面どおりに施工を開始したが、工事終盤で、原告

X<sub>2</sub> から工事の中止を要請され、契約内容とは異なる仕様での炉壇の設置を求められた。

そこで、原告 X<sub>1</sub> と被告 Y<sub>1</sub> は、本件建物引渡し後に炉壇について協議を行うこととし、最終的には、原告らが追加の請負代金を支払うことで、原告 X<sub>2</sub> が希望する仕様での炉壇を設置することを合意した。しかし、施工開始後、原告らから追加の請負代金を支払わない旨を告げられたため、工事を一旦中止しているにすぎない。

(2) 原告 X<sub>1</sub> の損害の不存在

否認する。

## 第6 当裁判所の判断

### 1 争点1（本件土地の瑕疵の有無）について

#### (1) 本件土地の瑕疵の有無について

ア 本件土地は、前提事実3のとおり、北側境界部及び西側境界部について、4段ないし7段積みのCBで土留めされていた（本件擁壁。CB1段の高さからしても、6段ないし7段積み部分については高さが1mを超えていたことは明らかである。）ほか、特に北側境界中央部については、本件2段擁壁となっていたものである。

イ そして、CB積みについては、そもそも、表面保護を主としたものであり、擁壁構造体としての機能を有しておらず、それだけで危険性があり（福岡市の「敷地等の安全確認に関する取り扱い」〔甲53〕においても、CB積み擁壁については、そもそも擁壁の区分にすら入れられておらず、同取扱いの対象外とされている。）、外観上のチェックの他に、水抜き穴や裏込め材等の詳細な調査・検討が必要であるとされている（甲9、10、51、53、証人 C〔以下「C.建築士」という。〕）ところ、本件擁壁については、コンクリート製の基礎や本件下段擁壁を除き水抜き穴もなく、CB自体の耐久性が低下し、本件擁壁を支持している下部の捨てコンクリートが不動沈下するおそれもあるものである（甲6ないし8、44）。

また、斜面上に擁壁を設置する場合は、擁壁基礎前端から擁壁の高さの4割以上かつ1.5m以上だけ、土質に応じた勾配線（盛土又は腐植土の場合は $2.5^{\circ}$ ）より後退して設置しなければならず、特に斜面上の2つの擁壁については、下段擁壁の基礎底版から上記角度内に上段擁壁の根入れ面が入っていない場合は2段擁壁とみなされるため、一体の擁壁として設計することが必要であり、上記角度内に入っている場合であっても、上段擁壁の基礎底版前端と下段擁壁上端との水平距離は、上段

擁壁の高さの4割以上かつ1.5m以上離さなければならず、2段擁壁となる場合は、下段擁壁に設計以上の積載荷重がかからないように上段擁壁の根入れ面を深くする、基礎地盤を改良する、RC擁壁の場合は杭基礎とするなど、下段擁壁の安全を保つことができるよう措置を講じるとともに、上段擁壁の基礎の支持力についても十分な安全を見込んでおくことが必要であり、さらに、擁壁が建物等の擁壁以外の構造物に近接する場合は、その構造物の荷重が擁壁に悪影響を及ぼさないような基礎構造とするか、その荷重に耐えられるような擁壁とする必要があるとされているものである（甲8、10、43、52、証人C建築士）。しかるに、本件北側擁壁東側の根入れ面は、隣地（386番1）地山の起点から25°の範囲内になく、基礎部の捨てコンクリートが埋め込まれずに露出しているほか、本件上段擁壁の根入れ面も、隣地（387番1、387番2）内の本件下段擁壁の底版から25°の範囲内でない上、本件下段擁壁と約1mしか離れておらず（甲6ないし8）、この点からも安全性を欠くものといえる。

さらに、特に本件上段擁壁については、構造計算上、同擁壁を重力式擁壁と仮定したとしても、土圧を考慮した転倒・滑動・沈下に対する安定性や、地震荷重が働いた際の転倒・滑動・沈下に対する安定性がいずれも得られないのみならず、同擁壁を単なる自立している壁とした場合においても、地震荷重が働いた際（土圧は考慮していない。）の転倒に対する安定性が得られず（甲8、48、49、証人C建築士。なお、甲第8号証の構造計算については、甲第48号証においてその一部が訂正されているが、計算の過程や結果に変更はなく、結論部分の表現をより分かり易く正確なものにしたものにすぎず〔証人C建築士〕、その内容に特に不合理な点は認められない。）、土留め（擁壁）としてのみならず、塀としても安定性を欠くものである。



ウ 上記イの各事情によれば、本件擁壁については、擁壁として通常有すべき品質・性能を備えていないものといわざるを得ず、本件土地には瑕疵の存在が認められる。

なお、本件擁壁について、現時点においては崩壊によるがけ崩れ等は生じていないものの、証拠（甲7、44）によれば、別紙瑕疵等一覧表の「不具合現象」欄記載のとおり不具合が既に生じているものと認められ、今後、これらの不具合が更に進行すれば、崩壊等により人的・物的被害が生じる危険性が極めて高いため、早急に再築を行う必要があるといえる。

(2) 上記瑕疵が「隠れた」ものか否かについて

ア 証拠（甲2、69、70、丙1ないし3、5、証人 ㄨ 【補助参加人】、原告 ㄨ<sub>2</sub>）及び弁論の全趣旨によれば、本件売買契約締結に至るまでの経緯として、以下の事実を認めることができる。

(ア) 原告らは、平成15年頃より、福岡市内で自宅建設用の土地を探していたところ、同年11月頃、別の売地を見に行った際に、たまたま目についた本件土地（当時は駐車場であった。）を気に入ったことから、被告 ㄨ<sub>2</sub> らから同土地の管理を委託されていた補助参加人を通じて、被告 ㄨ<sub>2</sub> らと売買交渉を行うようになった。

原告らの当初の予算は約300.0万円であり、その後の補助参加人を介した減額交渉によっても、被告 ㄨ<sub>2</sub> らの提示額（同時に福岡市も坪単価32万円の本件土地の購入を希望していたこともあり、平成16年2月時点では536.5万2000円を提示していた。）とはかなりの差がある状況であった。

(イ) 原告 ㄨ<sub>1</sub> は、平成16年3月6日、補助参加人に対し、本件土地上に建物を建築する際の法的制限や本件北側擁壁（30°の角）等について質問をし、これを受けて、補助参加人は、建築に関する

法的制限等について、同月11日に、A建築士に調査を依頼し、同建築士から、図面（丙2。以下「本件A建築士図面」という。）を受領した。

本件A建築士図面には、本件土地の西側にセットバックが生じる旨とともに、本件2段擁壁について、本件下段擁壁と敷地境界線とが交わった地点から30°の範囲内にはない部分は、擁壁の基礎補強等を行った場合を除き、建築物が建築できず、擁壁不適のため念書が必要であると思われる旨等が記載されていた。

(ウ) 補助参加人は、建築に関する法的制限等について、B建築士にも同月22日に同様の調査を依頼していたところ、同月27日、原告X<sub>1</sub>から同年4月6日以降に訪問する予定がある旨を伝えられたため、同建築士に対し、同月5日までに上記依頼の回答をするよう依頼し、同日、同建築士から、報告書（甲69。以下「本件報告書」という。）とともに、周辺道路の幅等が記載された手書きの図面（丙3の1）及び地積測量図に書き込みをした図面（丙3の2。以下「本件B建築士図面」という。）を受領した。

本件B建築士図面には、福岡市がけ条例の関係上、本件土地の北側境界から4.8mのセットバックが必要となることが考えられるが、今回は擁壁があるため緩和される可能性が大きい旨等が記載されていた。

また、本件報告書には、本件土地の南側については、分筆時にセットバック済みとみなされるが、同西側については、道路反対側境界より4m（本件土地と同道路の境界からは1.8m）のセットバックが必要である旨の結論が記載されるとともに、同内容が図示された図面等が添付されていた。

(エ) 補助参加人は、同月6日、来店した原告X<sub>2</sub>を現地に案内する

(なお、原告らは、本件売買契約締結まで、それぞれ2回ほど現地を確認していた。)とともに、原告 X<sub>2</sub> に対し、建築に関する法令等の制限等を B 建築士に調査してもらったとして、本件報告書を手渡し、西側道路との関係では、同道路の反対側境界から4m (本件土地と同道路の境界からは1.8m) のセットバックが必要となるが、南側道路との関係では、分筆時にセットバック済みである旨を説明した。

これに対し、原告 X<sub>2</sub> は、本件土地の西側に約11坪(西側境界の長さ約20m×セットバック幅1.8m) のセットバックが生じることから、売買価格の更なる減額を求め、その後の交渉の結果、最終的に5000万円で売買契約を締結することになった。

なお、補助参加人が同年7月1日に作成した本件売買契約における重要事項説明書(甲2)には、道路境界線後退による建築確認対象面積減少(西側のセットバック)がある旨の記載はあったが、本件北側擁壁との関係でセットバックが必要である旨の記載はなかったほか、付属書類として、本件 A 建築士図面及び本件 B 建築士図面は添付されていなかった。

イ これに対し、被告 Y<sub>2</sub> らは、原告らが複数回現地に赴き、本件擁壁の形状等を十分に認識していたことや、原告 X<sub>2</sub> が、平成16年4月6日、補助参加人より、本件 A 建築士図面及び本件 B 建築士図面を受領するとともに、これらの図面に基づき、本件北側擁壁から4.8m離れたところに家を建てた方がよい旨の説明を受けたことから、原告らは瑕疵の存在について悪意又は有過失であると主張し、補助参加人もこれに沿う証言等をする。

しかし、証拠(乙イ46の1)からすれば、原告らは、平成21年4月頃、福岡市より指摘されて初めて本件擁壁の問題点を認識したも

のと認められるところ、原告 X<sub>1</sub> が 大学 学部出身であること (原告 X<sub>2</sub>) などを考慮しても、原告らは建築関係 (特に擁壁) について専門的な知識を有していたものではなく (なお、上記ア(イ)のとおり、原告 X<sub>1</sub> は、補助参加人に対し、本件北側擁壁について質問をしたことがあったものの、あくまで法的制限に係る事項についての質問であると考えられ、同質問をしたにとどまる原告 X<sub>1</sub> が上記の専門的な知識を有していたとはいえない。)、上記(1)イのとおりの本件土地の瑕疵の内容からしても、上記ア(エ)のとおりそれぞれ2回ほど現地確認をしたにすぎない原告らにおいて、同瑕疵の存在を認識することは極めて困難であったといわざるを得ないものである。

また、同日の補助参加人からの原告 X<sub>2</sub> に対する図面の交付及び説明についても、①仮に補助参加人が証言等するとおり、原告 X<sub>2</sub> が、補助参加人より本件 B 建築士図面等を受領し、本件土地の西側のみならず、北側についても本件北側擁壁の関係でセットバックが必要である旨の説明を受けていれば、上記アのとおり本件建物の売買代金の減額について強い希望を有し、被告 Y<sub>2</sub> らと数か月にわたり価格交渉を行い、現に西側の約11坪のセットバックについてはこれを理由とした減額交渉を行っていた原告らにおいて、北側の約47坪 (北側境界の長さ約32m×セットバック幅4.8m) ものセットバックについて、同セットバックがその範囲内に建物を建てられないというのみで、土地として全く使用できないわけではなかったとしても、これを理由とした減額交渉を行わなかったり、本件 B 建築士図面等の記載内容について更に詳細な説明を求めないとは考え難いにもかかわらず、これらの事実は認められないこと (むしろ、補助参加人の業務日誌 [丙1の2] の同日欄の「セットバック (約10坪) があるので価格交渉をお願いしたい。」との記載や、地積測量図 [甲67] の

「約11坪」等の原告 X<sub>2</sub> による書き込みからすれば、原告 X<sub>2</sub> が西側のセットバックのみを意識し、北側のセットバックについては全く意識していなかったことは明らかである。) や、②上記ア(エ)のとおり、本件売買契約における重要事項説明書にも、本件北側擁壁との関係でセットバックが必要である旨の記載はなかったほか、その付属書類として、本件 A 建築士図面及び本件 B 建築士図面は添付されていなかったことからすると、そもそも、同日、原告 X<sub>2</sub> が、補助参加人より、本件 B 建築士図面等を受領するとともに、本件土地の北側についても本件北側擁壁の関係でセットバックが必要である旨の説明を受けていたと認めることはできない(この点、上記ア(ウ)のとおり、本件 B 建築士図面には、本件土地の北側のセットバックについて緩和される可能性が大きい旨が記載され、本件報告書には、西側のセットバックのみを要するとの結論が記載され、北側のセットバックについては一切触れられていなかったことからすれば、補助参加人において、本件 B 建築士図面を交付することなく、最終的な結論が記載された本件報告書を交付するにとどめることも十分に考えられるところである。)

したがって、原告らが、本件売買契約当時、本件建物の瑕疵の存在について悪意又は有過失であったと認めることはできない(なお、仮に被告 Y<sub>2</sub> らの主張どおり、原告 X<sub>2</sub> が本件土地の北側のセットバックについても説明を受けるなどしていたとしても、上記(1)イのとおり、本件土地の瑕疵は、単なる法律上の建築制限にとどまらず、本件擁壁の構造的な危険性をその内容とするものであるから、いずれにしても上記結論は左右されないというべきである。)

- (3) 以上によれば、本件土地には隠れた瑕疵があるといえ、被告 Y<sub>2</sub> らは、同瑕疵による原告らの損害を賠償すべき責任を負う。



2 争点2 (本件土地の瑕疵による原告らの損害額) について

(1) 本件建物建築前の擁壁再築費用 1480万8780円

証拠(乙イ24ないし27)及び弁論の全趣旨によれば, 本件建物建築前の擁壁再築費用(地盤調査費用, 地盤改良費用を含む。)は, ①仮設工事費用14万4060円(13万7200円に消費税5%を加算した額), ②擁壁下・地盤改良工事費用194万2500円(185万円に消費税5%を加算した額), ③擁壁解体・再築工事費用1108万1175円(1055万3500円に消費税5%を加算した額), ④雨水管西側市道埋設工事費用30万3865円(28万9396円に消費税5%を加算した額), ⑤設計・擁壁構造計算費用42万円(40万円に消費税5%を加算した額)及び⑥西側擁壁ボーリング調査費用17万8500円(17万円に消費税5%を加算した額)の小計1407万0100円に, ⑦管理費・諸経費(税込)として73万8680円(最終的な調整要素である近時の材料費, 人件費の高騰等を管理費・諸経費において考慮することとし, 上記小計額の5%を計上し, これに消費税5%を加算した。)を加えた合計1480万8780円を, 本件土地の瑕疵と相当因果関係のある損害と認めるのが相当である。

(2) 調査費用等 118万3029円

証拠(甲13ないし19)によれば, 原告らは, 本件擁壁付近の地盤調査, 擁壁施行状況調査, 構造計算等の費用として, 合計118万3029円を支出したことが認められるところ, 同費用は, 本件土地の瑕疵と相当因果関係のある損害であるといえる。

(3) 合計 1599万1809円

なお, 証拠(甲25)によれば, 原告らは, 平成22年3月30日, 被告Y<sub>2</sub>らに対し, 瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めていたものと認められる。

3 争点3 (被告 Y<sub>1</sub> の故意ないし過失による不法行為の有無) について

(1) 建築士は、当該建築物の安全性のみを確保すれば足りるというのではなく、建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならないとされており(建築基準法19条4項)、その前提として、敷地内の既存擁壁の構造的な安全性について調査を行う必要があるといえる(甲53参照)。

(2)ア この点、被告 Y<sub>1</sub> は、①本件建物がこれまでがけ崩れの被害に遭っていないことや、②乙イ第10号証の検討結果(以下「本件検討結果」という。)等から、「がけ崩れ等による被害を受けるおそれがある」場合には当たらないと主張する。

イ しかし、「おそれ」との上記文言からも明らかなように、①本件建物がこれまでがけ崩れの被害に遭っていないことから直ちに、上記場合に当たらないとはいえない。

さらに、②本件検討結果についても、本件擁壁(特に本件上段擁壁)は擁壁として通常有すべき品質・性能を有しておらず、崩壊等のおそれがあることは、前記1(1)判示のとおりであるところ、証拠(甲5、44)によれば、本件土地と北西隣地ないし北中央隣地との各境界から本件建物(基礎立上り外表面)までの距離は、本件配置図1のとおり、北西部(乙イ第10号証のA部)が1.490m、北東部(同B部)が2.010mであり、また、本件北側擁壁の地上高は、A部で約1.1m、B部で約2.75mであり、本件検討結果において用いられた数値はいずれも正確なものでないと認められるから、上記の各数値に従い、土の内部摩擦角 $\theta$ を $29^\circ$ (甲8)として改めて検討すると、甲第50号証のとおり、本件上段擁壁が全て崩壊した場合、A部では、本件建物基礎梁部分まで地盤流出が生じ、B部では、同部分までは地盤流出が生じないものの、本件下段擁壁が全て崩壊した場合には、本件建物基礎下の数

メートルの範囲にわたって地盤流出が生じることとなり、本件建物の基礎がベタ基礎であることなどを考慮しても、本件建物が「がけ崩れ等による被害を受けるおそれがある」と認められるというべきである（なお、仮にこの点を措くとしても、本件では、下記(3)アのとおり、本件建物の敷地である本件土地の上の本件擁壁の安全性に問題があることが一見して明らかであり、施主である原告らや第三者に人的・物的被害を生じさせる危険性がある一方で、仮に計画位置に本件建物を建築した場合、擁壁再築工事が困難となるなどし、上記危険性がある状態を長引かせたり、最終的にはそうでなかったにせよ、上記危険性を増大させるおそれもあったことからすれば、建築基準法1条所定の目的等に照らしても、被告 Y<sub>1</sub> は、原告らに対し、信義則上の義務として、下記(3)アと同様の義務を負っていたというべきである。）。

- (3)ア そして、本件擁壁は、前記1(1)のとおり、特に外観上、一見して危険性があることが明らかな6段ないし7段積みの高さが1mを越えるCB積み擁壁である（C建築士は、建築士であれば、6段積みのCB擁壁が擁壁としての安全性を備えていないことは当然に認識すべき事項であると証言するほか、平成16年8月発行の福岡市確認申請の手引き〔甲54。以下「本件手引き」という。〕においても、高さが1mを超えるCB積み擁壁〔基礎丈350mm以上、根入れ300mm以上の基礎があるもの〕を土留めに使用することが禁止されている。）のみならず、同じく外観上、一見して構造的な安全性を慎重に検討する必要があることが明らかな2段擁壁を含むものであったのであるから、被告 Y<sub>1</sub> としては、敷地内の構造的な安全性についてより慎重かつ詳細な調査を行う義務があったといえ、同調査を行えば、本件擁壁には前記1(1)判示のとおり、更に詳細かつ重大な問題点があり、安全性確保のため再築を要するものであることが明らかとなったものである。

しかるに、被告 Y<sub>1</sub> は、上記調査を怠り、むしろ、本件土地と北西隣地ないし北中央隣地との高低差について不正確な数値を記載したり、本件北側擁壁中央部が2段擁壁となっている現状を正確に反映していない本件配置図1を基に建築確認を得るなど、本件擁壁の問題点を全く認識せず、原告らに対し、本件擁壁の安全性に問題があることや計画位置に本件建物を建築した場合に本件擁壁の再築が困難となること（本件手引きにおいても、既存ブロック塀で基準に適合しないものは、同一敷地内で建築物の新築、改築、増築等を行う際に適合となるよう改善しなければならないとされている。）等を説明することもなかったのであるから、かかる過失による不法行為（以下「本件不法行為」という。）に基づき、原告らに対し、これと相当因果関係のある本件建物建築による擁壁再築費用増額等の損害を賠償すべき責任を負う。

なお、原告らは、被告 Y<sub>1</sub> が、本件土地と北西隣地との境界から本件建物までの距離について、本件配置図1の記載から広げた虚偽の記載をした本件配置図2を作成し、設計の軽微な変更届を行ったことなどから、故意の不法行為が成立する旨を主張するが、本件配置図2は、本件土地と北中央隣地との境界から本件建物の北東角までの距離や、本件土地と本件市道との境界から本件建物の北西角までの距離については、本件配置図1よりむしろ狭くなっていること（甲20、59、乙イ9、16）などからすると、本件配置図1の記載と併せて被告 Y<sub>1</sub> の過失の大きさを基礎付ける事情となることはともかく、本件各証拠上、これらの記載から直ちに故意の不法行為が成立すると認めることまではできない。

イ これに対し、被告 Y<sub>1</sub> は、本件北側擁壁に接近して建設された北側隣地の建物2棟や本件建物が建築確認、中間検査、完了検査を経ており、いずれも適法と判断されている以上、被告 Y<sub>1</sub> において、これ

らの判断と相違する認識を有する可能性は全くなかった旨を主張する。

しかし、本件擁壁の外観上、一見して危険性があることなどが明らかであったことは、上記アのとおりである。

また、中間検査等は、通常、設計者ないし工事監理者の報告に誤りがないという前提で現場確認を行うものであり（甲64、証人C建築士）、本件建物の中間検査等を行った財団法人福岡県建築住宅センターも、原告ら訴訟代理人からの照会に対し、一般論として、CB擁壁の高さが1mを超える場合や、本件2段擁壁の状態が建築確認申請において明らかにされていた場合、建物設計者に対して擁壁の安全性に関する判断について説明を求め、その内容の適否を審査するが、本件においては、建築確認申請において、本件擁壁の地上高が1mを超える部分があることや、本件2段擁壁の断面図が明示されていないため、擁壁の安全性判断について設計者との協議もされていない旨を回答していること（甲64）からしても、本件建物等について建築確認、中間検査、完了検査を経ていることから直ちに被告Y<sub>1</sub>の責任が否定されるものではなく、その他、被告Y<sub>1</sub>が種々主張するところを考慮しても、上記アの結論は左右されないというべきである。

#### 4 争点4（被告Y<sub>1</sub>の不法行為による原告らの損害額）について

##### (1) 本件建物建築による擁壁再築費用増額 1176万2077円

証拠（乙イ24、25）によれば、本件建物建築後の擁壁再築費用は2657万0857円と認められる（乙イ第24号証の管理費・諸経費を除く費目については既に消費税8%が加算された額が計上されているため、工事費合計額2629万6297円に、管理費・諸経費343万2000円の消費税8%分である27万4560円を加えた額をもって、本件建物建築後の擁壁再築費用と認める。）ところ、前記2(1)のとおり、本件建物建築前の擁壁再築費用は1480万8780円であるから、被告Y<sub>1</sub>

は、本件不法行為と相当因果関係のある損害として、その差額である1176万2077円を負担すべき義務を負う。

(2) 調査費用等 118万3029円

前記2(2)と同様である。

(3) 宿泊費用 40万円

証拠(乙イ30)によれば、擁壁再築工事の際、原告らが本件建物に在宅することは物理的には可能であるとうかがわれるものの、少なくともエコキュート再設置工事を行う1日については入浴できないことや、工事期間中、心理的に不安を感じることは否定できず、中でもアンダーピーニング工事を行う際には不安が大きいと考えられることから、本件不法行為と相当因果関係のある損害として、20日間について1日2万円の宿泊費用を認める。

(4) 慰謝料 50万円

被告 Y<sub>1</sub> が、その不法行為責任を認め、原告らが望むような対応を早期にとらなかつたことから直ちに慰謝料の発生を認めることはできないものの、原告らが、その余生を過ごす場所として本件建物を建築した(甲70)にもかかわらず、本件不法行為により本件擁壁の再築が困難となり、長期間にわたり、崩壊等により第三者を含む人的・物的被害が生じる不安を抱えながら生活せざるを得なかつたことなど、本件に現れた一切の事情を考慮すれば、経済的な損害の填補により賄いきれない精神的苦痛に対する慰謝料として、50万円を認めるのが相当である。

(5) 弁護士費用相当額 140万円

本件事案の内容、審理経過、上記(1)ないし(4)のおりの認容額(合計1384万5106円)等に照らし、140万円をもって、本件不法行為と相当因果関係のある損害と認める。

(6) 合計額 1524万5106円

5 争点5 (被告 Y<sub>1</sub> に対する不法行為に基づく損害賠償請求権について  
消滅時効の成否) について

(1) 被告 Y<sub>1</sub> は、原告らは、平成21年4月25日、被告 Y<sub>1</sub> に対し、本件擁壁の安全性に問題があり、被告 Y<sub>1</sub> にその責任があるとして、その再築工事をするよう求めていたのであるから、被告 Y<sub>1</sub> に対する不法行為に基づく損害賠償請求権は既に消滅時効が完成している旨を主張する。

(2) しかし、証拠(甲21, 26ないし41, 70, 75ないし80, 乙イ31, 42, 証人 〇 [以下「〇」という。], 原告 X<sub>2</sub>) 及び弁論の全趣旨によれば、その後、原告らは、被告 Y<sub>1</sub> に対し、一貫してその責任ある対応を求めるとともに、被告 Y<sub>1</sub> も、原告らとの間で頻繁に打合せを行い、原告らに対し、自ら図面を作成し、具体的な擁壁再築工事の方法を提案したり、他社からアンダーピーニング工事や擁壁再築工事の見積りをとったり、擁壁再築工事の際して必要となる隣地所有者との交渉についてアドバイスを行うなどし、平成23年9月12日には、外部撤去工事、仮設工事、アンダーピーニング工事及び外部復旧工事は、被告 Y<sub>1</sub> の責任で実施し、擁壁再築工事は、被告 Y<sub>1</sub> と原告らとの負担割合を今後詰めるという話も出ていたこと、さらに、平成24年に入ってから、双方の代理人弁護士を通じたやりとりがされ、原告らにおいて擁壁再築工事の負担額を検討すべく、被告 Y<sub>1</sub> から見積書が提示されたり、被告 Y<sub>1</sub> からの擁壁の安定性や4tトラックの使用の可否等についての質問に原告らが回答するなどし、その中で、原告らは、擁壁再築工事費用のうち当初より必要であった費用は原告らにおいて負担する用意がある旨を伝え、その他の費用(調査費用を含む)は被告 Y<sub>1</sub> において負担するよう求めていたところ、これに対し、被告 Y<sub>1</sub> は、提示された内容について検討するとしていたが、平成24年末頃、最終的に、

被告 Y<sub>1</sub> において擁壁再築工事を実施したり、その費用を負担することは行わない旨を回答したため、平成25年4月4日に本件訴訟が提起されたことが認められる。

これらの交渉経過によれば、原告らが権利の上に眠る者であるということとはできず、また、擁壁再築（本体）工事の費用をどちらが負担するのかについて明確な話がなかった（証人 ㉞、原告 X<sub>2</sub>）としても、原告らにおいて、被告 Y<sub>1</sub> がその費用の一部や外部撤去工事、仮設工事、アンダーピーニング工事及び外部復旧工事の費用を負担してくれるのではないかと期待し、直ちに訴訟を提起するのではなく、交渉を続けたことも無理からぬことといえ、被告 Y<sub>1</sub> の最終回答後、数か月の内に本件訴訟を提起していることからしても、本件訴訟係属後3年近くが経過した後初めてされた被告 Y<sub>1</sub> の消滅時効の主張は信義則に反し、許されないものといわざるを得ない。

6 争点6（本件建物の瑕疵の有無及び同瑕疵による原告 X<sub>1</sub>の損害額）について

(1) 本件小便器の設置位置について

証拠（甲7、11、27）によれば、本件建物1階トイレの本件小便器は、開口部上端が、本来、床から93cmの高さに設置されるはずであったにもかかわらず、実際には床から約78cmの高さに設置されており、そのままでは用を足し難く、屈んで用を足す必要があるものと認められる。

これは、平成18年9月の設計の軽微な変更の際、トイレの窓枠が下方に20cmほど大きくされたこと（甲59、乙イ16）に伴い、本件小便器も下方に移動したものと考えられるが、同移動が原告らの指示によるものとも認められないこと（証人 E〔以下「E」という。〕、原告 X<sub>2</sub>）からすると、上記の本件小便器の設置位置については瑕疵に当たるといわざるを得ず、被告 Y<sub>1</sub> は、その補修費用（本件小便器の高さ



を変更することは可能である〔乙イ28〕。)を負担する責任を負う。

(2) 炉壇の未設置について

原告  $X_1$  は、被告  $Y_1$  は、和室の仕様に関する原告らの説明を拒絶し、独自の判断で原告らの希望に合致しないマンション仕様の炉壇（底が浅く、灰の収納スペースもないもの）を設置した旨を主張し、原告  $X_2$  もこれに沿う供述等をする。

しかし、一方で、本件建物の工務担当者として現場監理を行っていた  $E$  は、和室の仕様について原告  $X_2$  と打合せを重ね、炉壇についても、原告  $X_2$  に対し、メーカーのカタログを見せた上で、セットになっているものを発注したが、その際、原告  $X_2$  から特段の異議等はなかった旨を証言等する。そして、証拠（甲4、72、乙イ35ないし37、42、53、証人  $D$ 、証人  $E$ ）及び弁論の全趣旨によれば、本件建物の建築に際しては多くの変更等がされており、原告らは  $E$  とも度々打合せを行い、その要望を伝えるなどしており、和室の仕様についても、 $E$  は、原告  $X_2$  の要望を踏まえ、スケッチを作成して打合せを行っていたものと認められることからすると、 $E$  において、和室の仕様に関する原告らの説明を拒絶したり、原告らの意向を何ら確認することなく、独自の判断で炉壇を発注するとは考え難く、 $E$  が上記に証言等するとおりの事実を認めるのが相当というべきである。

このように、被告  $Y_1$  は、最終的には原告  $X_2$  の希望に添わないものであったとしても、原告  $X_2$  に対し、事前にメーカーのカタログを見せた上で、その時点では同人から特段の異議等もなかったため、そのまま発注した炉壇を設置したものと認められることからすると、被告  $Y_1$  に対し、炉壇の設置に関する瑕疵担保責任を問うことは困難といわざるを得ない。

(3) 以上によれば、被告  $Y_1$  は、原告  $X_1$  に対し、トイレ改修工事費

用として、見積書（甲24）記載の工事代金8万4507円と諸経費（工事代金の5%）4225円の合計8万8732円に消費税5%を加算した9万3168円を支払うべき義務を負う。

また、弁護士費用相当額の損害金としては、上記認容額等に照らし、9316円と認めるのが相当であり、被告 Y, は、合計10万2484円の支払義務を負うことになる。

なお、瑕疵修補請求に代わる損害賠償請求権は、注文者が目的物の引渡しを受けた時に発生する期限の定めのない債権であり、履行の請求時に遅滞に陥るため、上記見積書（甲24）取得後、同損害賠償請求を行った訴状送達日の翌日である平成25年4月14日をもって遅延損害金の起算日とするのが相当である。

#### 第7 結語

以上によれば、原告らの請求は、被告らに対し、主文第1項ないし第5項のとおり支払を求める限度でそれぞれ理由があるから、主文のとおり判決する。

福岡地方裁判所第3民事部

裁判官

船所寛生 

別 紙

物 件 目 録

(土 地)

1 所 在 福岡市  
地 番  
地 目 宅地  
地 積

(建 物)

2 所 在 福岡市  
家屋番号  
種 類 居宅  
構 造  
床 面 積

以 上

(別紙)

### 瑕疵等一覧表

仕様の瑕疵		違反基準	被告 Y1 の主張
項目			
	宅地造成等規制法施行令6条1②		宅地造成規制区域外であり、適用がない。
	建築基準法施行令142条1		裏込めコンクリートの有無は、不明である。
	構造図集擁壁(甲10)11~28, 36~38頁		法規範性は、ない。
コンクリートブロック造	宅地防災マニュアル(甲52)391頁		CB造擁壁の危険性の指摘があることは認めるが、法規範性は、ない。完成後の出版物である。
	横浜市がけ関係小規模建築物技術指針-がけ上編-(甲51)17, 53, 55頁		他自治体の指針であり、適用がない。
コンクリートブロック造(土留め高さ0.3~1m超)	福岡市確認申請の手引き(甲54, 甲55)		本件擁壁のうち、地盤面から1mを越える部分について、H16版手引きによる運用基準違反があったことは認める。H21年版手引きは適用がない。
	北九州市建築確認申請等の手引き「建築基準法関係の解説及び運用等」(甲56)		他自治体の指針であり、適用がない。
	大牟田市建築基準法の運用解説(甲57)		同上
基礎(底版)なし	宅地造成等規制法施行令7条, 8条		適用がない。
	建築基準法施行令142条II, 38条I		違反は認める。
	構造図集擁壁(甲10)11~28, 36~38頁		法規範性は、ない。
透水層なし	宅地造成等規制法施行令10条		適用がない。
	建築基準法施行令142条I③		透水層の有無が不明である。
	構造図集擁壁(甲10)11~28, 36~38頁		法規範性は、ない。
	横浜市がけ関係小規模建築物技術指針-がけ上編-(甲51)51頁		適用がない。
水抜き穴なし(本件下段擁壁以外)	宅地造成等規制法施行令10条		適用がない。
	建築基準法施行令142条I③		違反は認める。
	構造図集擁壁(甲10)11~28, 36~38頁		法規範性は、ない。
	横浜市がけ関係小規模建築物技術指針-がけ上編-(甲51)51頁		適用がない。
	構造図集擁壁(甲10)4~5頁		※の状態にあることは認め、法規範性は、ない。
2段擁壁設置基準違反(本件北側擁壁中央部) ※本件上段擁壁の根入れ面が、本件下段擁壁底版から25°の範囲内になく、本件下段擁壁と約1mしか離れていない。	宅地防災マニュアル(甲52)350頁 (福岡市)敷地等の安全確認に関する取扱い ~既存擁壁-がけ条例への対応~(甲53)		法規範性は、ない。完成後の出版物である。
	横浜市がけ関係小規模建築物技術指針-がけ上編-(甲51)17, 53, 55頁		H22.4運用開始であり、適用がない。
	大牟田市建築基準法の運用解説(甲57)		適用がない。

(別紙)

瑕疵等一覧表

<p>斜面上の擁壁設置基準違反(本件北側擁壁東部)        ※本件北側擁壁東部の根入れ面は、北東隣地地山の起点から25°の範囲内になく(隣地地山の勾配途中にある。)、基礎部の捨てコンクリートが地中に埋め込まれず露出している。</p>	<p>構造図集擁壁(甲10)3頁</p>	<p>※の状態にあることは認められる。法規韜性は無い。</p>
構造計算		
<p>擁壁としての安定性NG</p>	<p>甲8</p>	<p>被告 Y1 の主張</p>
<p>擁壁躯体としての安全性NG</p>	<p>甲49</p>	<p>本件上段擁壁のうち本件北側擁壁中央部の安定性に関する甲8・4項、甲49の計算結果及び評価は認める。</p>
<p>擁壁としての安定性(転倒、滑動)NG</p>	<p>甲8</p>	
不具合現象		
<p>本件北側擁壁の隣地側への傾斜(東部1000分の84程度、1000分の83程度、西部1000分の20程度・甲7・写真12, 13, 36~43, 52, 53)</p>		<p>被告 Y1 の主張</p>
<p>本件北側擁壁・本件西側擁壁接合部の開き(甲7・写真54, 55)</p>		
<p>本件土地北側地盤の隣地側への沈下による①本件土地駐車場擁壁際のアスファルトひび割れ(甲7・写真20~24)、②原告らが本件擁壁上に設置したCB2段積み上段CBの接合部ないし、本件建物敷地・駐車場間に設置したCBとの接合部開き ③本件土地北西部のコンクリート土間と本件北側擁壁の取り合い部の隙間、④本件建物併設小屋の東面及び西面の出入り口扉と扉枠の上部の隙間</p>		<p>甲7における計測結果や、甲7, 44のとおり状況が生じていることは争わない。</p>
<p>本件上段擁壁・本件下段擁壁間のコンクリート叩き面・本件上段擁壁の間の大きな隙間、北東隣地と北中央隣地の間に設置されたCB3段積みの控え壁崩壊(甲7・写真14~18, 33, 34, 44, 45)</p>		
<p>本件上段擁壁・本件下段擁壁間コンクリート叩き面の縦横ひび割れ(甲44・写真15~19)</p>		

これは正本である。

平成28年8月8日

福岡地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 後藤 猛

