

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：令和3年10月16日大阪大会

報告者：越川 佳代子

I 事件の表示 (通称事件名：空積み擁壁崩壊事件)

調停成立日	令和3年9月7日
事件番号	福岡地方裁判所令和元年(ワ)第 号
裁判官	徳地淳 渡邊隆浩 本城伶奈
代理人	越川佳代子

II 事案の概要

建物概要	所在	福岡県某所		
	構造	木造平屋建(昭和初期竣工)	規模	
	備考	土地四周は間知石積擁壁が土留めする崖である。 ⇒道路側2方向に対しては崖上、隣地側2方向に対しては崖下の土地である。 道路側擁壁は本件土地内、隣地側擁壁は各隣地内に設置されている。		
入手経緯	契約	平成 年 月 売買	引渡	平成 年 月
	代金	円		
	備考			
相談(不具合現象)	東側隣地擁壁の崩壊			

III 主張と判決(和解)の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

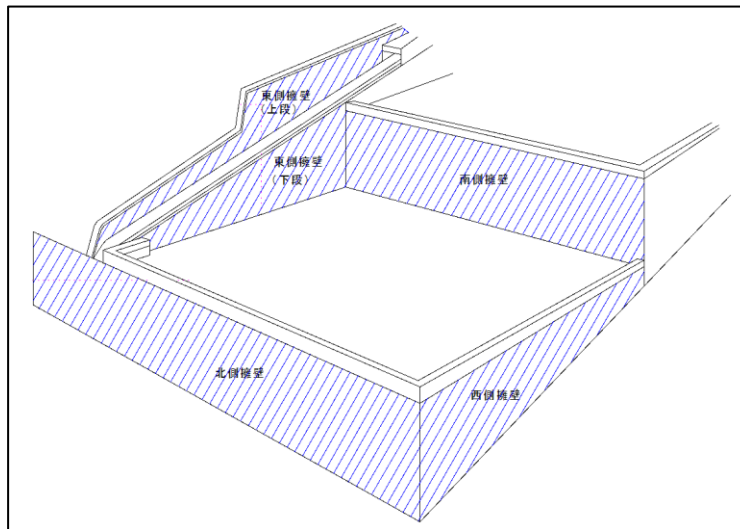
争点 (相手方の反論)	①本件不動産の客観的瑕疵、②売買契約錯誤無効の成否、③被告(売主・仲介業者)の説明義務違反の有無、④被告売主の不当利得、⑤原告らの損害、⑥相殺の抗弁等
欠陥	【物理的欠陥】擁壁の安定性欠如 土地四周の擁壁は、いずれも①間知石空積み、②水抜き穴未設置、③勾配75°超、④高さ5m超であり、東側擁壁は⑤二段擁壁の離隔(排水溝幅)が数十cmである。 ⇒①②は建基法違反、①~④は宅造法違反、①~⑤は各種技術書違反 【法的欠陥】一般的な住宅の再築が事実上不可能 がけ条例により、四周の崖が安全でない(宅造法の技術基準に準拠した擁壁が設置されていない)土地に住宅を再築することは事実上不可(建築確認が下りない)
損害 (万円)	合計 (vs売主) 秘匿条項あり/約 万円 (和解額 / 請求額) *原告買主の売主に対する請求(売買錯誤無効) ・不当利得返還請求: 売買代金・清算固都税約 万円、購入後固都税約 万円 ・所有権移転登記抹消請求 *原告買主の売主・仲介業者に対する請求(説明義務違反の不法行為) ・本件不動産購入による損害: 所有権移転登記費用、不動産取得税、仲介手数料、往復引越費用、弁護士費用 計約 万円 *原告家族の売主・仲介業者等に対する請求(説明義務違反の不法行為) ・崖崩壊時の受傷による損害: 治療費・慰謝料等 約 万円 ※その他 東側隣地所有者に対して工作物責任、同地上の工事業者・代表者に対して不法行為(工事上の注意義務違反)による損害賠償請求(崖・建物原状回復費用の一部約 万円)をした(いずれも欠席判決)

IV コメント

1 事案の概要

(1) 土地の性状

本件土地は昭和1桁年代に開発されたと思われ、四周の擁壁は、現在の練積擁壁設置基準に悉く違反しており極めて危険である。



がけ条例との関係では、崖が安全な擁壁（宅造法施行令6条の技術基準に準拠して設置した擁壁）で留めされていない土地に建物（居室あり）を建築する際、①崖との水平距離を崖高の2倍以上確保して建物を配置する、②（崖上地としては）建物を杭で支持する、③（崖下地としては）建物と崖の間に土留め施設（構造計算による要安全確認）を設置するなどの対策を講じなければならないが、本件土地に①のスペースはない。②③（特に③）は莫大な費用がかかるうえ、③は土地のスペースを大きく潰して一般的な建築計画を不可能にするところ、本件土地上に、一般規模の住宅を再築することは事実上できない。

（2）購入前後の経緯

原告が本件不動産を購入する際、売主（■■■■）、双方仲介業者のいずれからも、「擁壁」や、がけ条例の建築規制に関する説明は全くなされなかった。

購入（入居）から数年後、東側隣地の開発が行われ、擁壁から少し離れた箇所の地盤掘削が行われた。さらにその数年後、東側擁壁の排水溝（2段擁壁中間部）の山側起点あたりが産廃で埋め立てられ、排水溝が機能しなくなったようである。

その数ヶ月後に大雨が続き、東側擁壁が崩壊した（近接する本件建物東側が損壊し、同所付近にいた原告家族が受傷した）。その直後、東側隣地所有者から本件土地買い取りの申し出があったが、資金繰りを理由に話は進まず、そのうち連絡がつかなくなった。

相談に来られた原告夫妻持参の現地写真から、崩壊した東側擁壁は間知石空積み・水抜き穴未設置であることが確認できた（同時期に開発されたであろう他の擁壁も水抜き穴はなく、東側擁壁と同じ外観の間知石積みであることから、空積みであろうと推測した）。現地調査の際、どの擁壁も最高高さは5m超・勾配はほぼ垂直であること、やはり空積みであること（石目地は背面土の露出箇所が多く、各所から雑草も生えていた）などを確認し、不法行為の時効が目前であったため急いで諸々準備して関係者に請求書を送ったが、ゼロ回答のため提訴となった。

買主側仲介業者とは数十万円で訴外和解→訴え取り下げ、隣地所有者・開発業者に対する請求は弁論分離（欠席判決）となり、売主及び売主側仲介業者を被告とする裁判が続いた。

本年の大雨予報が続いた時期（証拠調べ期日の約2週間前）、残っている擁壁は大丈夫かと心配していたところ、案の定、北側擁壁も全面崩壊して道路に土砂等が流出してしまった（やはり、東側擁壁と同じく間知石空積みであることが完全に確認された）。

2 主張・立証上の工夫？

（1）売買契約錯誤無効について

こちらが主張する土地の性状（四周擁壁の安定性欠如、がけ条例による建築規制）に関する錯誤につき、被告は崩壊した東側擁壁のみを取り上げて「崩壊したのは隣地の無謀な開発が原

因であり、擁壁に危険はない」という主張を繰り返した。

契約上予定された各擁壁の安全性について、「安全」「危険」の分水嶺を明確化しなければ議論が噛み合わない（裁判所も被告の主張に引きずられる）と感じ、「売買目的物の性状に関して契約当事者の錯誤があったか否かは、瑕疵担保責任に関する瑕疵判断と同様、目的物について予定されていた性能・品質によって画される」「瑕疵概念の通説である主観的瑕疵として、当事者が目的物の性状として特に着目・合意しなかった事柄については『その種類のものとして通常の品質・性能』が予定されていた」「通常品質は、契約締結当時の取引観念、すなわち契約当時の知見や法令の規制が認定要素となる（最判平成22年6月1日）」「本件各擁壁につき、契約時点の技術基準への適合によって担保される安定性を有することが予定された性能である」等、折に触れて指摘した。

がけ条例による建築規制について、被告は「本件売買契約当時、がけ条例の運用基準は非常に曖昧であり、建築確認が下りなかったとはいえない」という非常に曖昧な主張を繰り返すのみで、反論しようもない（必要もない）と思ったが、一応、管轄の建築審査課のHP問い合わせフォームから、平成22年頃と現在とでがけ条例の運用基準に差異があるのかを問い合わせる回答を書証として提出した。

(2) 説明義務違反について

売買契約書・重要事項説明書に、「崖」「擁壁」「がけ条例」に関する記載は一切ない。

説明がなかったことは明らかだと思われるが、被告は、重要事項説明書の「説明資料」の「補足資料」という定型説明文書に「建築当時は適法であったものが・・・法令改正によって違反状態になってしまうことがあります。この場合は『既存不適格建築物』と呼ばれ、直ちに是正する必要はありませんが、建替えはもちろん増改築工事等を行うときは・・・」等の記載（明らかに建物に関する説明）があることをもって、擁壁が「既存不適格」であることを説明したと主張していた。

売主の反対尋問で、「既存不適格」（現行法令違反）の具体的内容に関する認識を詰めたところ、（水抜き穴未設置についてはさすがに否定できないだろうと思ったが）間知石が空積みであることも認識していたと述べたので驚いた（これは否定される前提で尋問事項を組み立てていたので、しばしの間調子が狂ってしまった。裁判官も驚きの表情だった）。

擁壁の「既存不適格」について重説本体に端的に記載しなかった理由、「既存不適格」の具体的内容を買主に説明しなかった理由、がけ条例との関係で擁壁を安全だと判断する根拠について突っ込んでボロボロで、売主自身、擁壁の危険性を全く重視せず前所有者から本件不動産を購入したのだろうと思われるが、XXXXXXXXXX不思議である。

(3) 東側擁壁崩壊の予見可能性について（事故による受傷の損害関係）

擁壁の構造的脆弱性と、隣地開発行為の競合により崩壊したと思われるため、説明懈怠時の被害予見可能性が問題だった（原告は本件不動産の所有権を手放せば良いという意向であり、こちらにとって重要な争点ではなかったが）。隣地の開発や排水溝への産廃堆積は通常予見可能であると主張したが、判決になっていれば否定されたかもしれない。

3 和解勸試

当事者双方、本件不動産所有権を引き取りたくないという意向を譲らず証拠調べに至ったが、尋問後、裁判所から、売主が本件不動産を売買代金の6割弱の額で買い戻す旨の和解提案があった。

その後、こちらの提案により、裁判所案とは異なる内容で和解（調停成立）した。

以上