

欠陥住宅事件報告

報告日：令和 3年10月16日

報告者：Ⓞ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：斜面崩落防止の責任を上下のいずれが負うか争われた事例)

判決日	大阪高等裁判所 令和3年8月31日 調停成立		
事件番号	平成31年(ネ)第949号費用償還請求控訴事件 (令和2年(ノ)第4号)		
裁判官	長田雅之 (成立時のみ：遠野ゆき)	(調停委員)	小林育夫 技術士
代理人	神崎 哲	担当建築士	藤津易生 + 土木専門家

II 事案の概要

土地・建物概要	所在	京都市東山区清水寺門前 (茶碗坂の近隣)		
	構造	木造3階建住宅	規模	敷地181.38㎡
	備考	当方(被告)土地：崖下土地(宅地 181.38㎡。本件斜面を含む)。 相手(原告)土地：崖上土地(墳墓地 2700㎡) 449名の共有 (原告は墓地管理者)		
入手経緯	契約	昭和46年11月 売買契約	引渡	
相談(不具合現象)	① 被告所有の本件斜面は、崩落の危険性があるか (原判決○)。 ② 原告が斜面で行った無断工事について、工事費を被告が負担すべきか(原判決○)。			

III 主張と和解の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	① 本件斜面の崩落の危険性は、原被告のいずれに原因があるか。 ② 原告が行った崩落防止工事(フリーフレーム工事)の有効性・適正性。		
欠陥			
損害 (万円)	合計	調停額 486万3780円 / 請求額 972万7560円	
	①工事代金	464万4000円 /	928万8000円
	②調査等	17万9280円 /	35万8560円
	③駐車場費用	4万0500円 /	8万1000円
責任主体と 法律構成	①崩落防止工事費用について事務管理に基づく有益費償還義務 ②妨害予防義務を免れたことによる不当利得返還義務		

IV コメント

1 事件の経過

(1) 2008年、斜面にある樹木の根が腐食したため、伐採・撤去。その後、原被告間で斜面崩落防止措置につき協議を重ねるも、工法や費用負担を巡り協議整わず。

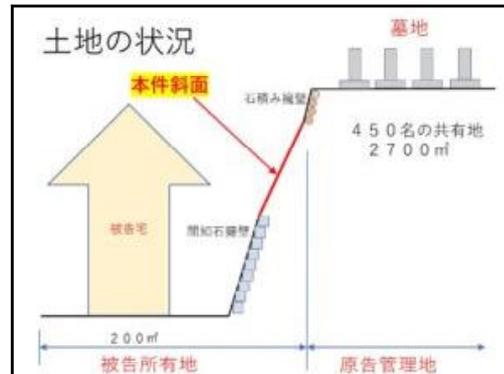
2015. 7. 18、本件斜面に近接した反対側斜面の本願寺所有墓地で斜面の大規模崩落事故が発生。

2015. 9. 2、原告は本件工事を発注。これに要した費用として972万7560円を支出。

(2) 2015. 12. 12、相手方が京都地裁に訴訟提起。

(3) 2019. 3. 5、京都地裁は、以下のように認定し、原告の請求を全面的に求める被告敗訴判決。

- ① 被告所有の斜面地に崩落の危険があるから、崩落防止工事は「被告のための事務」に該る。
- ② 原告に「自己のためにする意思」が併存していても「被告のためにする意思」は認められる。
- ③ 無断工法選択ゆえ被告の意思に反するとの反論は、被告に工事を期待できない以上、やむなし。
- ④ 本件工事はボーリング調査の上で施工され3年経っても問題ないから安全で被告の利益に適う。



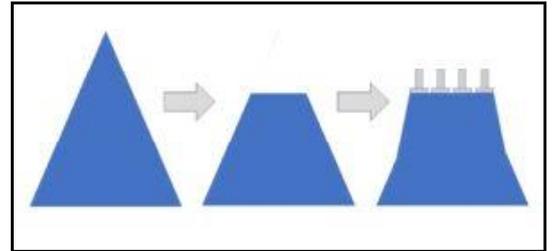
2 審理の経過

2019. 4. 27 被告(控訴人)からの依頼を受任
2019. 7. 25 第1回弁論：当方にてボウリング調査の上、土木専門家に私的鑑定を依頼。
2020. 10. 26 第10回弁論準備・第1回調停：当方の土木専門家が体調不良で質疑対応不能に。
2020. 12. 11 双方鑑定申出(斜面地盤の安定性計算)：フリーフレームにより安全性が増加との結果。
2021. 3. 11 現場調停期日。
2021. 8. 31 調停成立。

3 主張・立証上の工夫

- (1) 原審では、関係者の供述に基づく事実関係の主張・立証が中心だったが、事実経過から心証悪し。
(2) 控訴審では、本件斜面の安全性に焦点を当て、次のような主張をした。

- ① 斜面上の尾根で山頂部を切土をして擁壁も設けず盛り土をして墓地を作出し、墓石等を増やして行ったことにより、斜面崩落の危険性を招いた(他人の事務でなく、自らが招いた危険への対策)。



- ② 原告の行ったフリーフレーム工事は、地盤調査も構造検討も行わずに施工されているうえ、アンカーによる固定も不十分である(工事は無価値であるため、有益性も利得もない)。

- (3) 裁判所鑑定の安定性計算によれば、もともと斜面崩落の危険性があったところ、フリーフレーム工事によって危険性を軽減できたことを示す結果が出た。

調停委員が、この鑑定結果及び現場調停での目視調査に照らし、フリーフレーム工事について、構造検討に基づかず適正かつ万全な工事でない反面、有害無益とまでは言えないとの判断を示した。

4 和解分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(急傾斜地法)9条1項は、「急傾斜地崩壊危険区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、その土地の維持管理については、当該急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊が生じないように努めなければならない」と規定している。

『急傾斜地法の解説—急傾斜地の崩壊による栽培の防止に関する法律—』(建設省河川局・急傾斜地法研究会編、全国加除法令出版刊)によると、同規定は努力義務を定めた訓示規定とされ、民事上の責任については、「民法第199条…に対応する物権的妨害予防請求権が、学説、判例上一般に認められている。したがって、法文上は崩壊するおそれのある急傾斜地の所有者、管理者又は占有者は、被害を受けるおそれのある者の請求に基づき、崩壊の未然防止措置あるいは損害賠償の担保をしなければならないことになっている。しかしながら、崩壊のおそれが自然現象に基づくもので急傾斜地の所有者等に有責事由がない場合の本条等の適用については、学説は区々に分かれており、見解は一致していないし、判例の立場も明らかでない。なお、この場合に関する有力説は、崩壊するおそれのある急傾斜地の所有者等は、被害を受けるおそれのある者が、自費でもって防災工事をするのを受忍する義務があるが、自らの費用で防災工事までする必要はないと考えているようである」と記載されている(P78~79)。

- (2) 裁判所は、双方土地の来歴が古く不明であり、崩壊のおそれが傾斜地と隣接地のいずれに起因するか(被告土地側の造成に問題があったのか、原告土地側の墓地造成に問題があったのか)不明な場合であるとして、両者折半の和解をあっせんした。

5 所感

斜面自体の安全性に特化した紛争は、構造設計の建築士であっても、専門領域から外れてくるため、地盤・土木の専門家の協力が必要不可欠になる。

しかし、訴訟に協力してくれる専門家はなかなか見つからないことを改めて実感した。