

宅地・造成地の諸問題の判例に関する地盤工学的考察

東北学院大学工学部環境建設工学科 学生会員 ○荒川大治郎 柳沢大
東北学院大学工学部環境建設工学科 フェロー会員 飛田善雄

1. 序論

現在、日本では違法建築等から消費者を保護するために建築基準法や住宅の品質確保の促進等に関する法律などの消費者保護のための法律が存在する。しかし、宅地に関する裁判(以下、宅地裁判)の判例では、地盤工学的には不適切な判断に基づくものも散見される。

本研究では過去の判例を調査し、地盤工学的観点から考察を加えるとともに、宅地に関連する被害(以下、宅地被害)の軽減のための方法について考察を試みた。

2. 過去の判例データの傾向

本研究では「RETIO 判例検索システム」¹⁾の中から、土地に関する瑕疵があった69件の宅地裁判を対象として調査をした。判決結果を整理すると宅地裁判全体の全面勝訴の割合は14%であった。このことから、宅地裁判において、原告である買主が不利であることが分かる。一般的に地盤リスクに関する宅地裁判の勝訴率(全面勝訴+部分勝訴)は、約40%であり、この値は民事訴訟全体の勝訴率の約85%と比較して半分以下の値である²⁾。次に、宅地裁判での争点を整理すると、従来の沈下、液状化、擁壁問題の他にも、地中埋設物や土壤汚染に関わる問題が多く発生していることが分かる。

また、全面勝訴10件のうち6件は土壤汚染に関する裁判であり、全面勝訴の割合は、土壤汚染では25%であった。この値を宅地裁判全体の全面勝訴の割合14%と比較すると、10%以上高く、土壤汚染に関する裁判は比較的に原告有利であると言える。

3. 判例データについての考察

宅地裁判において買主不利の原因として、業者と買主の知識の差が挙げられる。宅地裁判では瑕疵の証明に、専門的知識や科学技術的判断が必要とされ、買主が宅地の瑕疵を証明することは容易でない。また、買主が瑕疵を証明するのに、施工時の調査データ等の証拠を保有せず、証拠不十分となるケースが多い。

しかし、土壤汚染に関する裁判では比較的に買主に有利である。その一因として、土壤汚染に関する裁判は「土壤汚染対策法で定められた汚染物質の基準値超

過があるか」というシンプルな構図であることが挙げられる。そのため、地盤工学的観点から判決を評価しても疑問点や問題点は少ない。

しかし、沈下等の力学的問題の場合は、疑問の残る判決が多々ある。以下にそのような判例を紹介する。

買主が、売主Yから、盛土造成された土地を購入し、その土地での新築工事を業者Zに依頼した。その後、土地販売から16年後に震災が起き、法面近くにある買主Xの敷地で斜面変状の被害を受けた。しかし、隣家では斜面変状の被害は無く、買主Xは疑問に思い、A社に地盤調査を依頼した結果、盛土の転圧不足が指摘された。この結果より、買主Xは土地造成やベタ基礎採用に問題があったとして売主Yと業者Zに損害賠償を請求した。

しかし、判決では震災後に実施されたA社の調査は、地震や降雨等の影響が考えられるため信頼性に欠けるとして証拠とされず、また、買主Xの敷地の地盤は販売から16年経過して安定しており、地震動のみによる破壊とされ、買主Xの請求は棄却された。

この案件を地盤工学的観点から考察する。図1のように、軟弱粘性土地盤は時間経過に伴い圧密沈下が進み地盤全体が密に強くなるが、盛土地盤は時間経過によって密に強くなることはない。もし盛土が転圧不足であれば、16年経過しても盛土の強度は変わらないか低下していると考えられる。地震動がほぼ同様と思われる隣の宅地が無被害であったことを考えると、斜面変状および住宅被害のすべてを地震動が原因とする判決には疑問があり、転圧不足の蓋然性が高い。

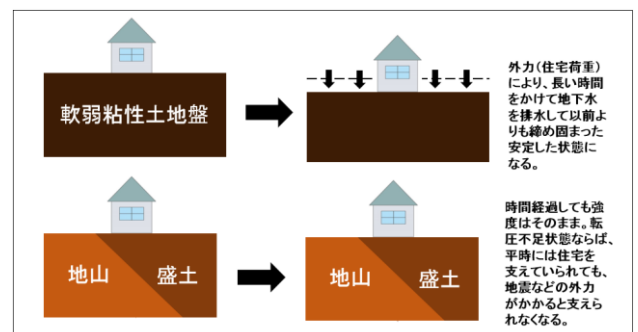


図1 盛土地盤と粘性土地盤の沈下の違い

キーワード：宅地被害，法律問題，土壤汚染

東北学院大学 〒985-8537 多賀城市中央一丁目13-1, Tel : 022-368-7396

4. 宅地問題の不確実性と歴史的背景

宅地問題にかかわる消費者保護に役立つ法律は存在するが、先に述べた判例のように法律で宅地問題のすべてをカバーすることはできない。地盤は深さや場所、あるいは締固めの程度によって性質が異なり、さらに不均一であるため、調査結果や安全性の評価には不確実性がつきまとう。宅地の安全性のために高い基準を設定した場合には宅地造成の費用は過大になり、また、造成に用いる天然土の採取による環境破壊も懸念されることになる。

宅地の品質の最低限を規定する法律の範囲内では、宅地の安全性を担保することは難しい。法律の遵守を基準として判決がなされるとしたら、宅地裁判で買主が不利になってしまうことは容易に予想される。

宅地盛土の基準が土木分野の盛土と比較して、緩いことの背景には、日本の過去の宅地事情が関係している。戦後からバブル期にかけて日本では急速な人口増加や首都への一極集中が起き、質より量を重視した宅地の確保が急がれた。その際、十分な法規定や管理体制を強いることなく、多少の瑕疵には目をつぶり、新たな宅地の開発が優先された。このため、宅地の安全性の担保が十分でない期間が長く、これらの問題を一気に解決しようとして法律の改定を急ぎすぎると、宅地関連業界に大きな負の影響を与えてしまうととも、社会に大きな混乱を与えることが懸念される。

5. 宅地購入前質問リストの有効性

これまで述べてきたことから、宅地被害を軽減するためには法律を地盤工学に近づける努力は必要であるものの、現状では法律のみで宅地の安全性を担保することは難しいと判断される。そこで、法律のみに頼ることなく宅地被害を軽減する方法として、売主と買主の間で、法的拘束はないものの、宅地の現状について簡易な確認書を交わすことの意義を考えてみた。

図2に試案としての「宅地購入前質問リスト」を示す。これは宅地購入前に売主と買主間で、各質問について確認し署名捺印をするものである。このリストは、問題が起きた時には証拠となるとともに、業者の不正防止に寄与することが期待できる。

より精度（拘束度）の高い文書とするために、リストの別紙1には、基礎選定の根拠となる不同沈下・液状化の可能性の検討、長期許容支持力度の計算式などについて記載し、別紙2には買主からの任意の質問を記載し、それに対する売主の回答も記載する。質問リスト、別紙1、別紙2の3枚に日付・署名捺印をするこ

とにより、宅地問題が発生したときに、有効な証拠文書となることが期待できる。

6. 結論

本報告の要点をまとめると、以下のようになる。

- ・宅地裁判では買主が不利な状況にある。
- ・宅地問題を法律のみで解決することは困難である。
- ・買主が不利な状況を解決するための一つの方法として、「宅地購入前質問リスト」の試案作成を試みた。

基礎・地盤に瑕疵があった場合は約750万円の修繕費用かかり、売主、買主双方に大きな負担となる³⁾。宅地状況の確認書の交換等の手段のほかに、買主が宅地の特性を理解する努力、また、一般の人でも地盤の概要がわかる文献の作成、適当な間隔での相談会の実施などの機会が提供される必要がある。

7. 参考文献

- 1) http://www.retio.or.jp/case_search/search_result.php?id=2
- 2) 「土地瑕疵」について
- 3) 地盤工学会役立つ!!地盤リスクの知識編集委員会(2013):「役立つ!!地盤リスクの知識—自然災害に負けない地盤がわかる本」地盤工学会
- 4) 前俊守(2011):「誰も知らない地盤の真実」幻冬舎

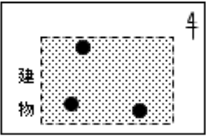
質問		回答の概要
1 土地の履歴	過去の利用形態	水田
	土壌汚染の可能性	無し
	地盤の分類	盛土地盤（盛土厚 1.5m 経過年数 1 年）
2 地質	土質	粘性土
	SWS 試験結果	調査日 平成〇〇年×月△日 調査会社 〇〇株式会社 調査地点 
	地下水の深さ	地表面から 3.0m の深さに地下水あり（既存のデータから）
3 基礎形式	本件建物の基礎形式	布基礎（別紙 1 参照）
	周辺の家の基礎形式	ベタ基礎
4 擁壁	擁壁の高さ	2.0m
	水抜き穴の有無	有り
5 周辺状況	過去の宅地被害	過去に周辺地域で沈下が発生 隣接住宅の擁壁にひび割れ
6 その他	買主の任意による質問	別紙 2 参照

図2 宅地購入前質問リストの例