

上町断層帯に関する瑕疵担保損害賠償請求訴訟の事例紹介

〒530-0047

大阪府大阪市北区西天満2丁目10番2号

グローバル法律事務所

T E L 06-6365-6154 F A X 06-6365-6153

弁護士 松本 史郎

弁護士 水口 哲也

発表要旨

不動産売買において、売買目的物に断層・撓曲が存在した場合に、当該断層・撓曲の瑕疵担保責任の追及可能性に関する諸問題に関し、当職が担当した訴訟から考察する。

断層ないし撓曲が土地に存在した場合に、当該断層ないし撓曲が民法570条の瑕疵担保責任の「瑕疵」に該当するか、該当しうるとして、いかなる要件が必要か、その場合に損害をどう認定するか、といった問題に回答を与えた判例は、現在まで存在していない。その意味で、当職らが担当した上記訴訟は、リーディングケースになりうるものであった。

上記訴訟が最終的に和解により解決されたため、裁判所の終局的判断が下ることはなかったが、断層・撓曲の「瑕疵」該当性は、従来、ほとんど意識されてこなかった問題であり、裁判所の判断次第では、不動産取引に深刻な影響を与える可能性があった。

上記訴訟の中で争点となった事実関係を題材に、断層・撓曲の瑕疵該当性、損害に関する議論の方向性及び上記訴訟を事前に防ぐ方法論等に関し、上記訴訟を通じて、当職らが検討した結果を報告する。

1 事案の概要

平成19年2月、Yが所有していた甲土地（吹田市江坂付近）をX社（ディベロッパー）がYから7億円で購入した。X会社は、甲土地にマンションの建設を予定していた。ところが、上記売買契約を締結し、決済金を支払った後に、X社が甲土地の調査を行ったところ、断層・撓曲と思われるような、地層が急傾斜している部分（資料1）が存在していたため、X社は、マンション建設計画の一部変更を余儀なくされた。

2 紛争の経緯

- ・ 平成20年12月 X社がYを提訴。瑕疵担保責任に基づく約5億円の損害賠償請求訴訟を提起した。
- ・ 平成21年9月 第一審の大阪地方裁判所がX社の全面勝訴の判決を下した。
- ・ 平成21年9月 一審判決を不服とするYが当事務所に対し、控訴を依頼し、大阪高等裁判所に控訴を提起。

3 瑕疵担保責任（民法570条）とは

（1）要旨

瑕疵担保責任とは、売買の目的物に瑕疵が存在した場合に、売主が買主に対して負うべき責任をいう。その場合、買主は、売主に対して、損害賠償請求又は売買契約の解除をすることができる。

民法570条

売買の目的物に隠れたる瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

同法566条1項

売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達成できないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害の賠償のみをすることができる。

（２）瑕疵担保責任の要件

瑕疵担保責任が認められるためには、売買目的物に「隠れたる瑕疵」が存在することが必要になる。

ア 「瑕疵」

「瑕疵」とは、当事者間において予定された品質・性能を、目的物が有していないことをいう。

イ 「隠れたる」

「隠れたる」とは、売買契約の買主が「瑕疵」の存在について、売買契約時に善意無過失であったことをいう。そして、無過失とは、取引において、通常はらうべき注意を尽くしていることをいう。

４ 争点

本件の争点は以下のとおりである。

①上町断層帯の存在と瑕疵該当性

ア 一般論としての断層・撓曲の「瑕疵」該当性

イ 地層急傾斜部分自体、活断層ではない可能性があること（佛念寺山断層）

② 仮に「瑕疵」が存在するとして、X社は、本件売買契約時に瑕疵の存在につき、善意無過失であったか

③ Xの損害額の算定

５ 上町断層帯の存在と瑕疵該当性（争点①）

（１）一般論としての断層・撓曲の「瑕疵」該当性

そもそも、一般論として、断層・撓曲が「瑕疵」に該当するか否かという問題が存

在する。

素朴な感覚からすれば、我が国は地震大国であり、断層・撓曲が天然所与のものであることからすれば、「瑕疵」に該当するというのは違和感がある。また、我が国には、断層・撓曲が近距離に存在することを以って、土地開発等を規制する法律が存在しておらず、規制する条例も一部の地方公共団体（西宮市等）に限られる。さらに、売主と買主のどちらが売買目的物に断層が存在することのリスクを負うべきか、という価値判断からしても、調査能力を有するディベロッパーである買主がリスクを負うべきと考えられる。

一方で、上記「瑕疵」の意義を形式的に当てはめると、売買目的物上に想定していた建物を建築することができなくなるという意味で、断層の存在が瑕疵該当性に全く影響を与えないとはいい難いという議論も自然ではある。

第1審大阪地方裁判所は、後者の見解を採用した。

（２）地層急傾斜部分自体、活断層ではない可能性があること（佛念寺山断層）

本件土地は、上町断層と佛念寺山断層が交差する近辺に存在するため、地層急傾斜部分がいずれの断層・撓曲なのかという問題が生じる。佛念寺山断層に関しては、満地谷累層（堆積年代45万年前から10万年前）以降の地層が切られることはなく、不活発であるという議論があるからである¹。

当方は、本件土地の地層急傾斜部分は、佛念寺山断層の南方延長に該当し、不活発な断層である以上、「瑕疵」に該当しないのではないかと主張した。

まず、上町断層は、本件土地よりの南寄りの神崎川・淀川付近では撓曲構造を示している²。

¹ 中世幸次郎ら（1999）「新修 豊中市史」

² 杉山雄一（1997）「上町断層系の反射法弾性波探査」（平成8年度活断層研究調査概要報告書）地質調査研究所資料集 No.303
杉山雄一ら（2005）「上町断層系の補足調査（その2）」－新淀川北岸における追加ボーリングとS波反射法地震探査データの再解釈に基づく上町断層の活動性評価－活断層・古地震研究報告 No.3

これに対し、本件土地の地層急傾斜部分の形状は、資料1を確認すると、上町断層のような撓曲構造というよりもむしろ、断層への移行部と評価すべき傾斜を示している。

また、本件土地の東隣の土地の土質柱状図は、佛念寺山断層の東側の地質に近い³。

これに対するX社側の反論は、必ずしも、佛念寺山断層が不活発な断層かどうか分からない以上、マンションを建築することは不可能であり、マンションを建築できない以上、「瑕疵」に該当するというものであった。X社は積極的に主張しなかったものの、上町断層帯と呼称されるものは、佛念寺山断層も含めて、一つの起震断層であるという見解も存在する⁴。

なお付随的に、争点としては、地層急傾斜部分が活断層であってとしても、活動周期から、マンションの法定耐用年数内に地層急傾斜部分の断層が活動する可能性が極めて低いと考えられる場合に「瑕疵」が認められるか、といった問題もある。

6 仮に「瑕疵」が存在するとして、X社は、本件売買契約時に瑕疵の存在につき、善意無過失であったか（争点②）

前述したとおり、善意とは、瑕疵の存在を知らないことをいい、無過失とは、取引における通常の注意を払ったか否かを基準に判断される。

調査方法としては、文献調査、近隣のボーリング探査結果の収集、売買目的物自体のボーリング探査、弾性波探査、物理探査等がある。

（X社の主張）

X社は、都市圏活断層図（資料2-1）の確認及び近隣のボーリング探査結果の収集（ただし、本件土地の東側部分の数箇所の結果のみ）を行い、その調査資料を見る

³ 佛念寺山断層下盤側に断層にそうようにアズキ火山灰層と海成粘土層等からなる大阪層群上部が分布し、同断層上盤部には砂層、砂礫層が卓越する大阪層群下部が分布するところ、これは本件土地のボーリング結果と対応している。

⁴ 上町断層帯の長期評価（平成16年3月10日 地震調査研究推進本部 地震調査委員会）等。

限り、本件土地を断層が通過しているとは予想できないとし、善意無過失であると主張した。

（Ｙの主張）

（１）文献調査につき

文献調査としては、都市圏活断層図や地質図のみではなく、市販されているような断層に関する文献全てを調査するべきだと主張した。

そのうえで、

ア 「近畿地方土地地質図」（２００３）（資料４）の点線上ないしその付近に本件土地があること、「上町断層の長期評価」（１９９８）及び「関西地盤」（１９９２）にも、本件土地近辺を上町断層帯が通過することを示唆する記述があること

イ 「都市圏活断層図」は、本件土地付近を上町断層帯が通過していないとしているのではなく、沖積層が存在し、伏断層になっているため、どの場所を通過しているのか、不明としているに過ぎないこと

を主張した。

（２）既存の資料の収集につき

東側のみのボーリング探査結果の収集のみでは足りないことは明白である。また、そのボーリング探査の結果を精査した場合に、ボーリング探査の対象の土地が仏念寺山断層の東側の地層構造に類似するものであることが分かる以上、より慎重な調査をするべきであったと考えるべきであると主張した。

（３）ボーリング探査につき

ボーリング探査を本件土地購入前に行っておくべきであったという主張をした。

（４）弾性波探査や重力探査等の物理探査につき

弾性波探査や重力探査等の物理探査を本件土地購入前に行っておくべきであったという主張をした。

７ Ｘの損害額の算定（争点③）

(X社の主張)

X社は、開発法により、損害額を約5億円と主張した。

(1) 開発法とは、ディベロッパーの投資採算性に着目した手法であり、開発法が適用される場面としては、評価対象の更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合が挙げられている。この場面は、想定内容によってさらに2つに分けられ、それぞれ次の①、②の価格を求める、とされている。

① 一体利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物（日本の場合は一般的にマンション）が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格

② 分割利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地を区画割りして、標準的な宅地とすることを想定し、販売総額から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格

なお、開発法の基本式を示すと次のようになる。

$$P = \frac{S}{(1+r)^{n1}} - \frac{B}{(1+r)^{n2}} - \frac{M}{(1+r)^{n3}}$$

P:開発法による価格, S:販売総額, B:建物の建築費又は土地の造成費, M:付帯費用, r:投下資本収益率, n1:価格時点から販売時点までの期間, n2:価格時点から建築代金の支払時点までの期間, n3:価格時点から付帯費用の支払時点までの期間

土地の価格算定方法としては、取引事例比較法⁵、収益還元法⁶等が存在するが、い

⁵ 市場において現実に発生した取引の経済事象を価格判定の基礎とするもので、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要なに応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める。

⁶ 不動産の収益性に着目して、その不動産から将来得られるべき価値を現在価値に割引して評価する。

ずれも、本件では不適切というX社の主張である。

(2) 開発法を適用した場合、断層が存在しないことを前提に分譲マンションを建設した場合に、X社の得ることができる収入から、断層が存在することを前提に断層部分を避けて分譲マンションを建設した場合に、X社の得ることができる収入を控除したものが損害になる。

(Yの主張)

これに対し、隠れたる瑕疵が存在したとしても、それによる損害は、1億6000万円を超えないと主張した。

8 紛争の解決、本件訴訟の意義及び紛争の予防

本件訴訟は、平成23年11月に和解により決着した。

和解による解決のため、裁判所の終局的判断がなされたわけではない。争点に関しては、一定の整理がされたものと考えているが、その整理で争点が出尽くしていない可能性もある。そのうえ、争点に関する判断は、ほとんど全て未解決のまま残されているというのが現状である。

とはいえ、瑕疵担保責任における断層の「瑕疵」該当性という従前意識されてこなかった問題について、公の法廷で議論がされ、ある程度争点が整理されたことには、一定の意味があったのではないかと考えている。

断層や撓曲の瑕疵担保責任に関する紛争を未然に防ぐことは容易である。売買契約書に、「本件土地に断層や撓曲等が存在したとしても、売主は、それに関して瑕疵担保責任を負うことはない」という趣旨の一文を挿入すれば良い。ただし、現状の売買契約書の文例集には、断層関連の記載はないため、不動産業界の今後の課題となるものと思われる。

(引用文献)

・中世幸次郎ら（1999）「新修 豊中市史」

・杉山雄一（１９９７）「上町断層系の反射法弾性波探査」（平成８年度活断層研究調査概要報告書）地質調査研究所資料集 No. 303

・杉山雄一ら（２００５）「上町断層系の補足調査（その２）」－新淀川北岸における追加ボーリングとＳ波反射法地震探査データの再解釈に基づく上町断層の活動性評価－活断層・古地震研究報告 No. 3

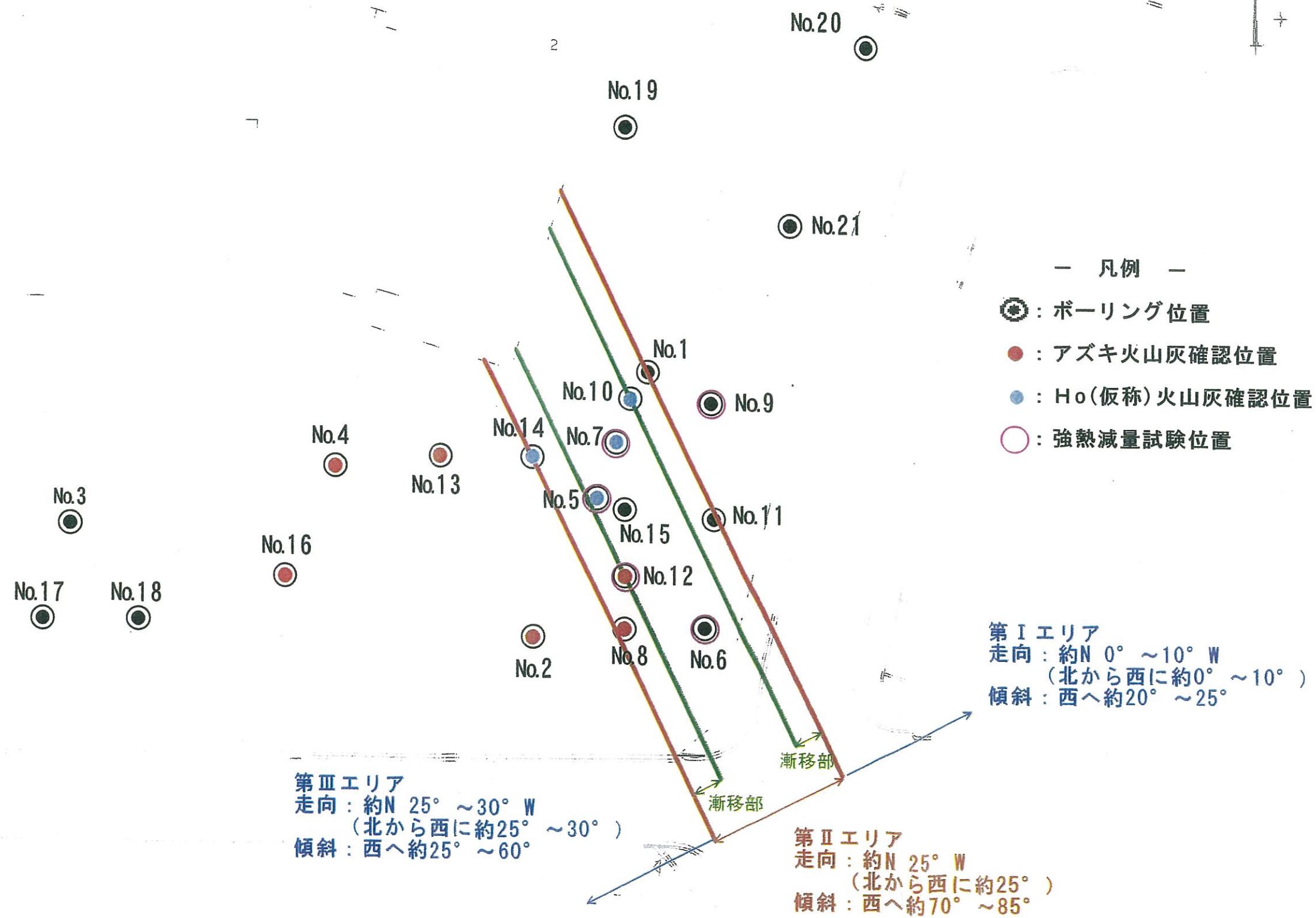
・「上町断層帯の長期評価について」（２００４）地震調査研究推進本部，地震調査委員会

・「関西地盤」（１９９２）土質工学会関西支部関西の大深度地盤の地質構造とその特性の研究委員会・地下空間の活用と技術に関する研究協議会編集，土質工学会関西支部

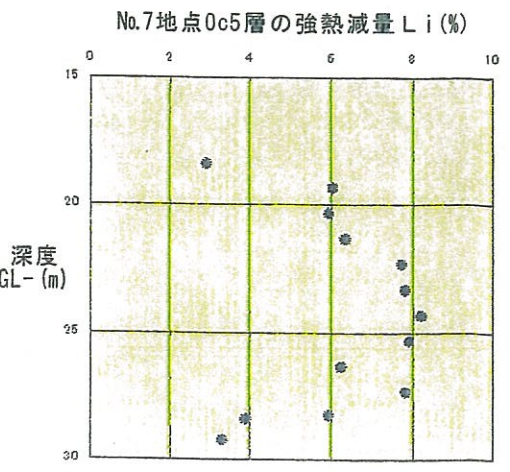
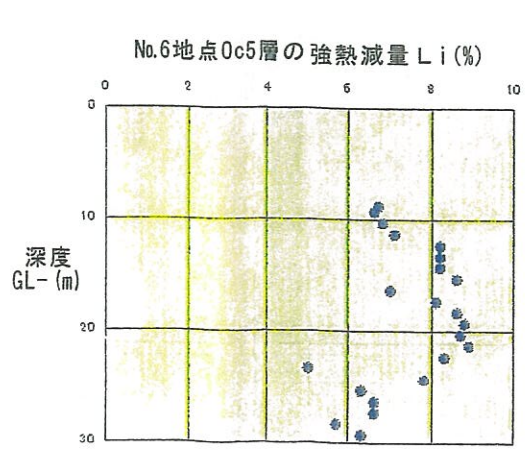
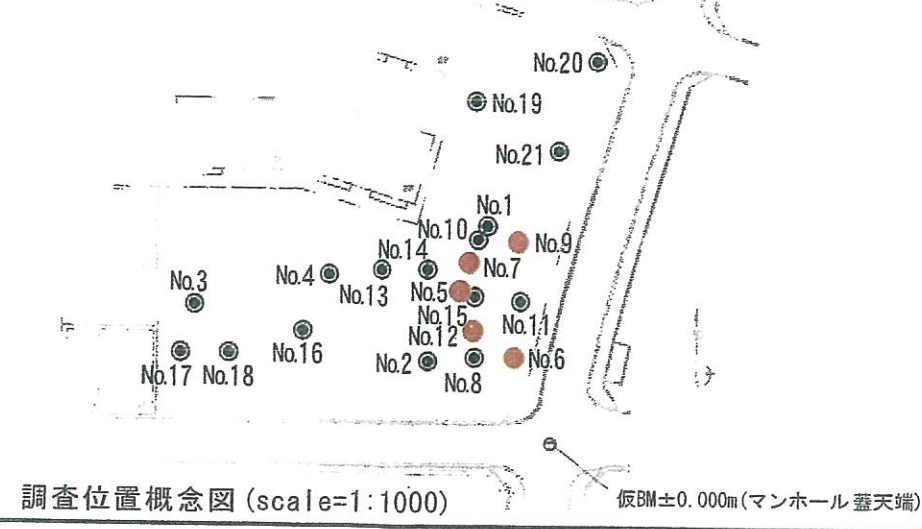
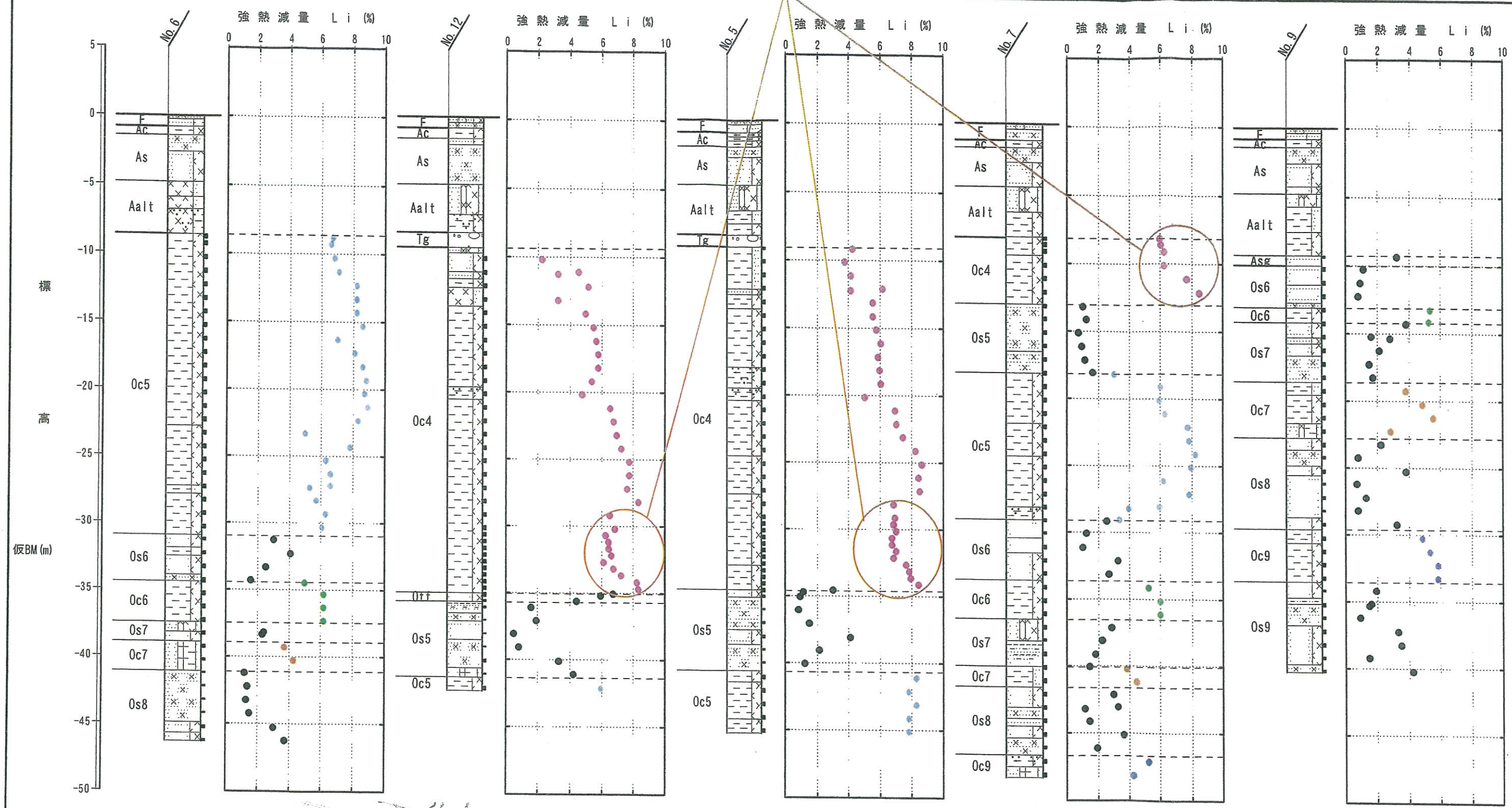
（資料）

- 1 本件土地のボーリング探査結果
- 2－1 都市圏活断層図，大阪東北部（平成２１年３月出版）
- 2－2 都市圏活断層図，大阪東北部（平成８年９月出版）
- 3 近畿地方土木地質図（平成１５年３月）

以上

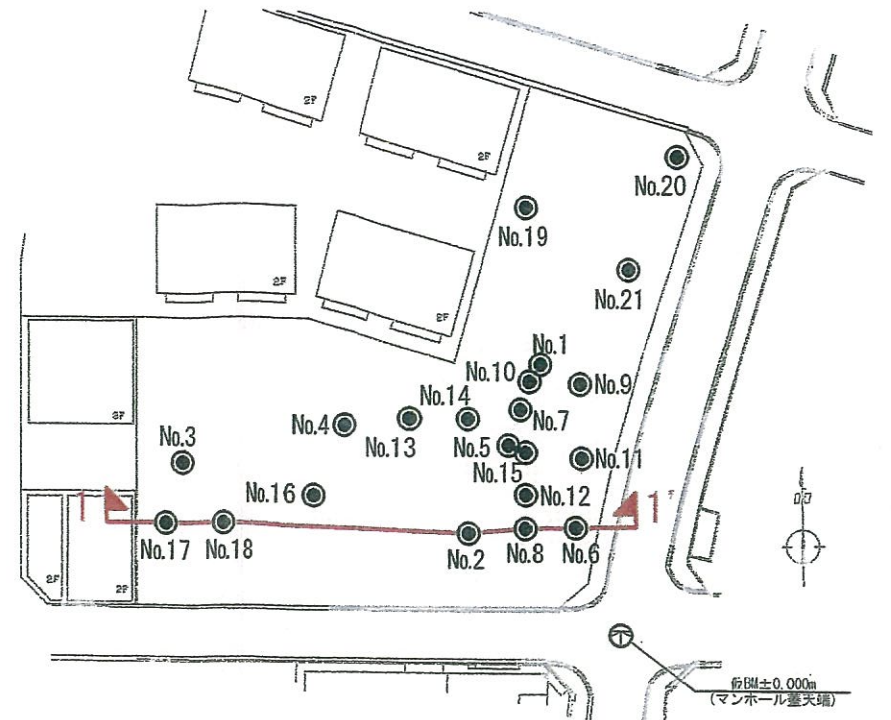
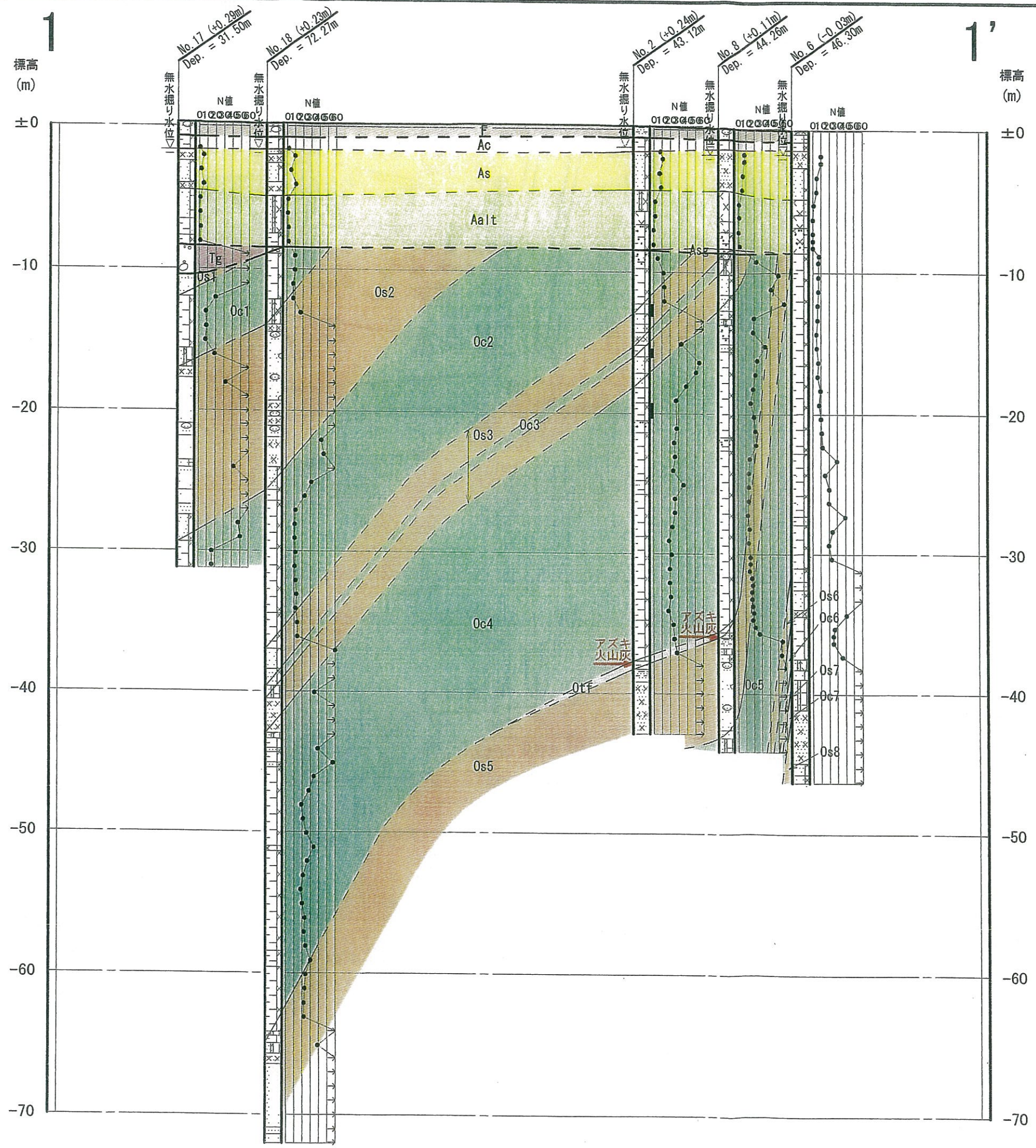


地層の傾斜状況
 (scale=1:300)



<No.6とNo.7地点のOc5層の強熱減量を深度を変倍して対比>

強熱減量試験結果一覧図

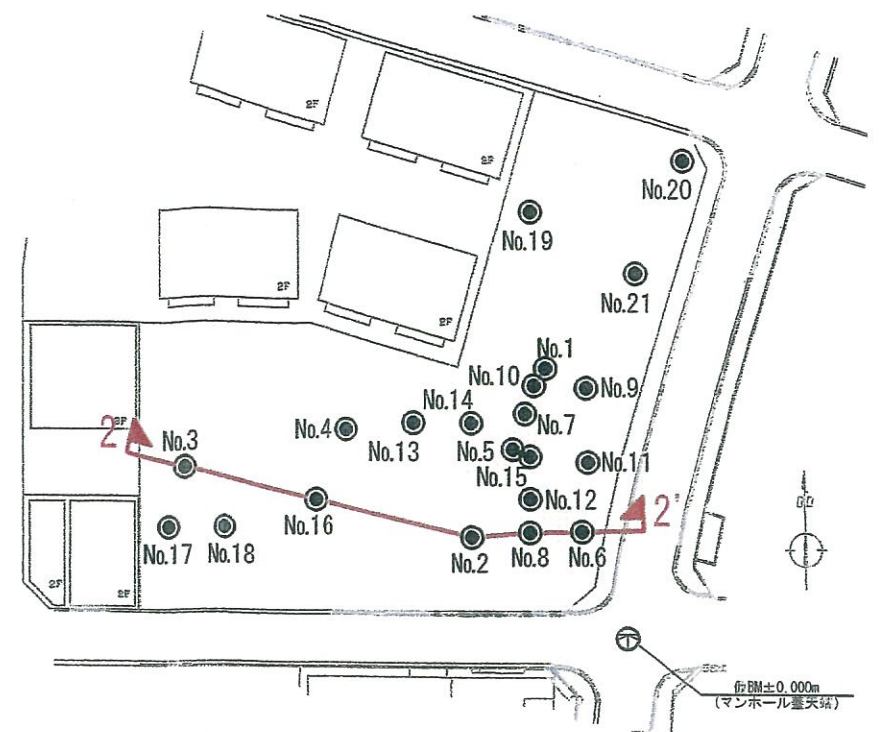
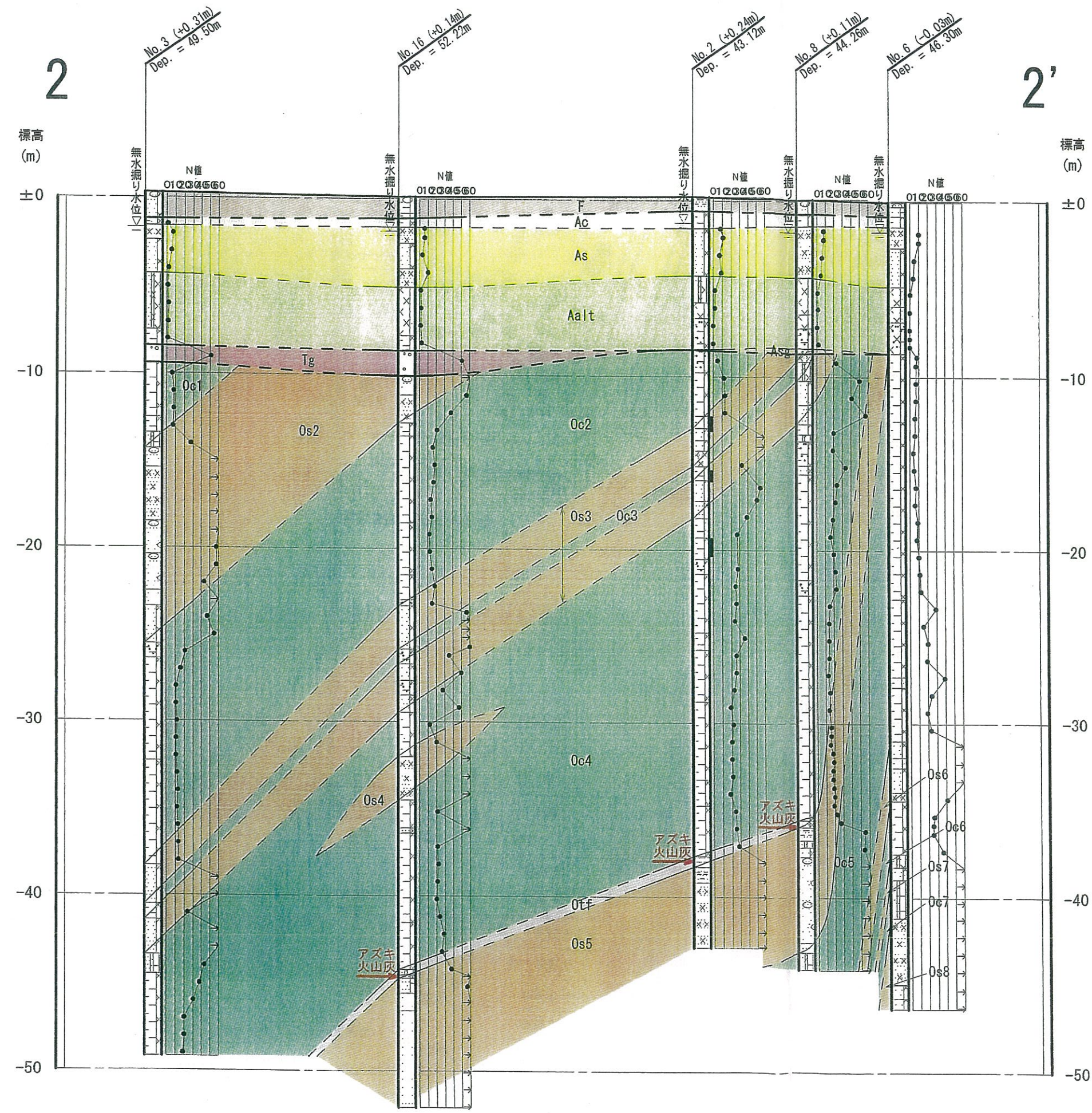


調査位置概念図 (scale=1:800)

土層分類表

地質時代	地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土
	完新世	沖積層	粘性土
			砂質土
			砂質土・粘性土互層
			砂・礫質土
			礫質土
	更新世	上部洪積層 (天満層)	砂質土
		大阪層群	粘性土
			火山灰挟在層

土層断面想定図 1-1' 断面
(SV=1:300, SH=1:300) 3(1)

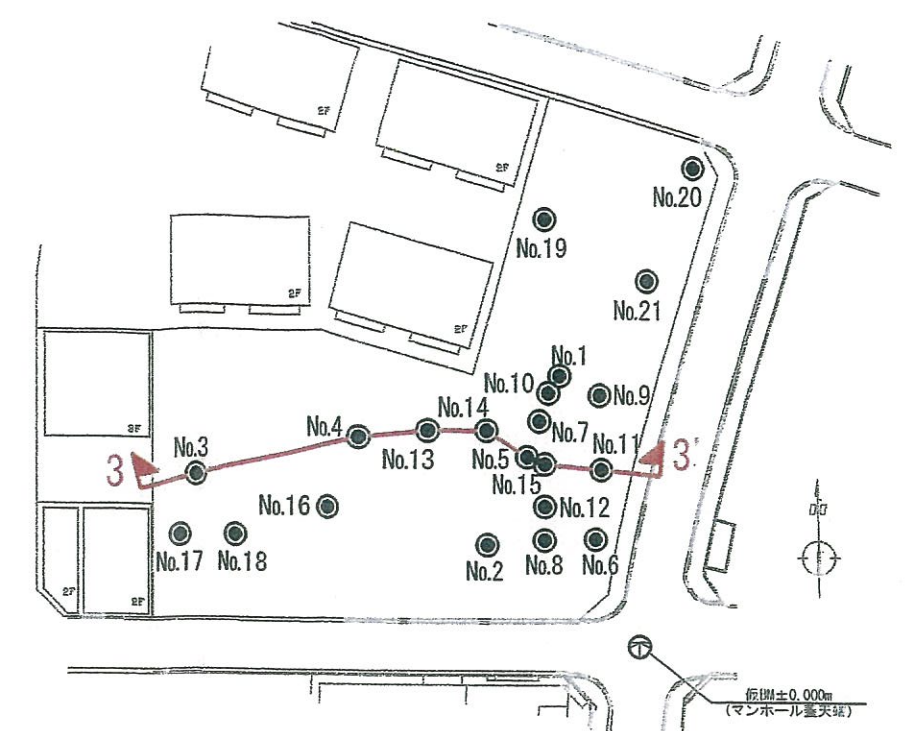
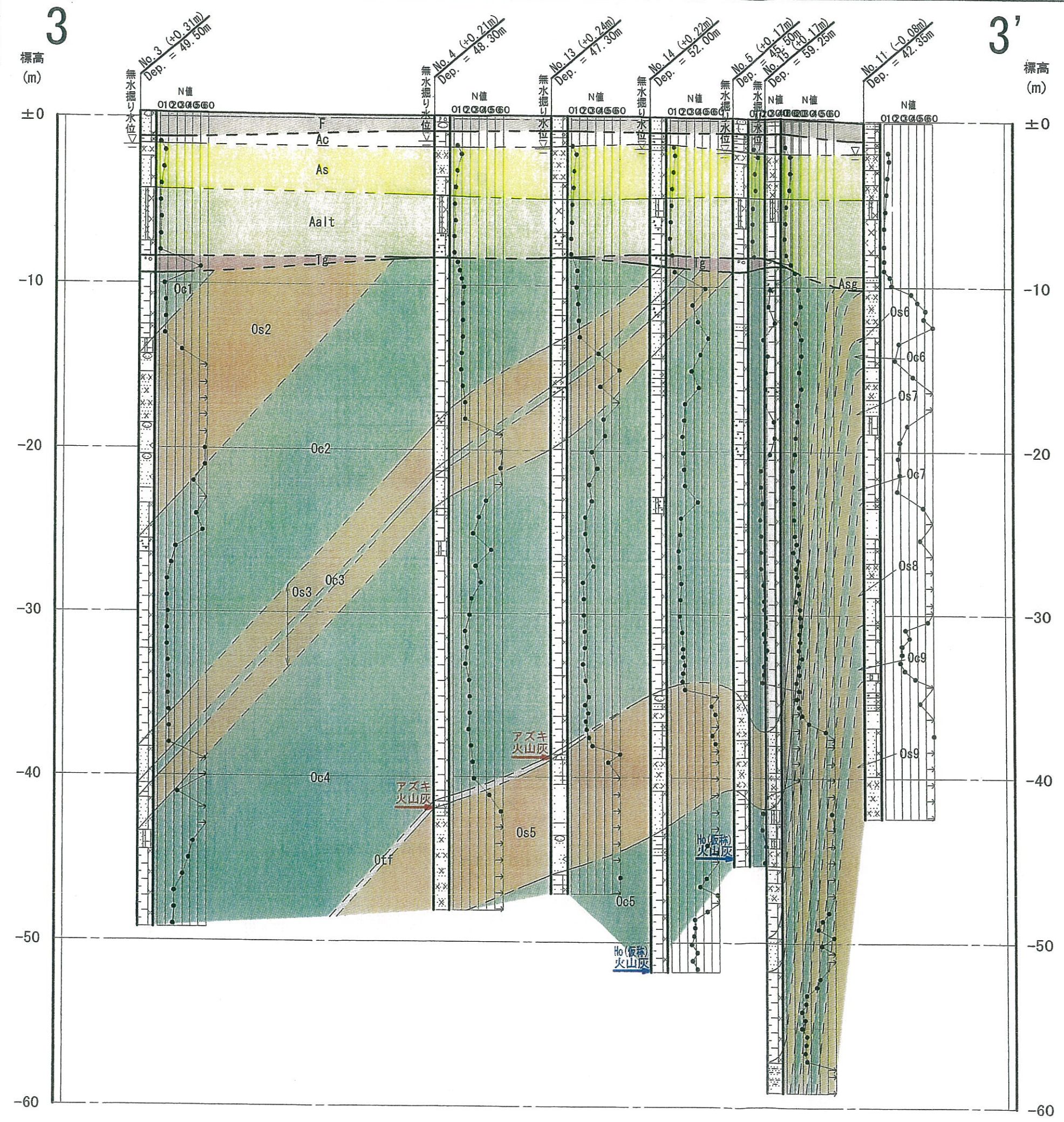


調査位置概念図 (scale=1:800)

土層分類表

地質時代		地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土	F
	完新世	沖積層	粘性土	Ac
			砂質土	As
			砂質土・粘性土互層	Aalt
			砂・礫質土	Asg
	更新世	上部洪積層 (天満層)	礫質土	Tg
		大阪層群	砂質土	Os1~Os9
			粘性土	Oc1~Oc10
			火山灰挟在層	Otf

土層断面想定図 2-2' 断面
(SV=1:250, SH=1:250) 図 3(2)

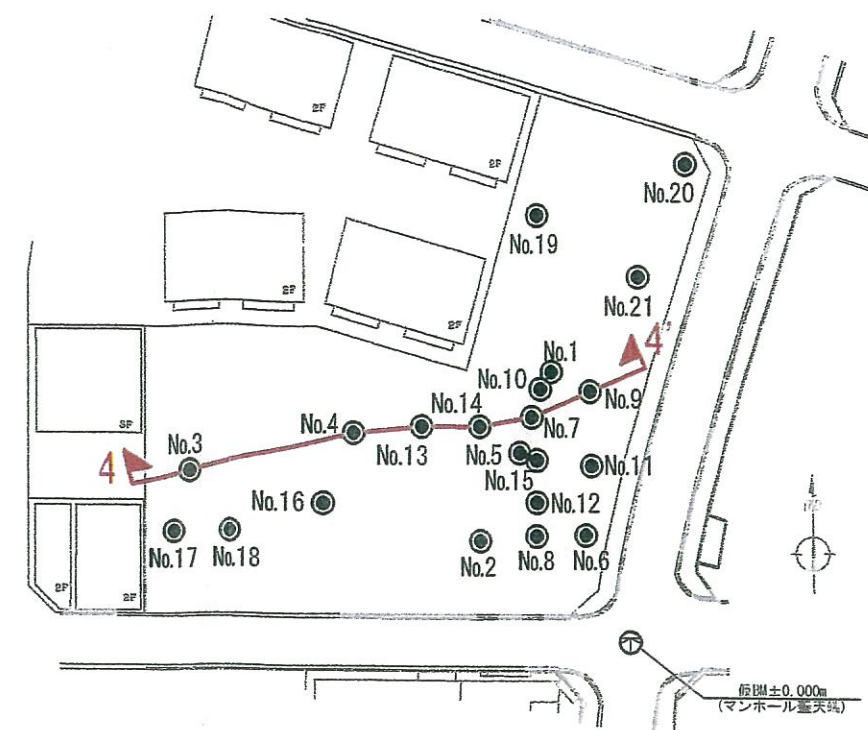


調査位置概念図 (scale=1:800)

土層分類表

地質時代	地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土
			F
	完新世	沖積層	粘性土
			Ac
			砂質土
			As
			砂質土・粘性土互層
			Aalt
	更新世	上部洪積層 (天満層)	砂・礫質土
			Asg
		大阪層群	礫質土
			Tg
		大阪層群	砂質土
			Os1~Os9
			粘性土
			Oc1~Oc10
		火山灰挟在層	Otf

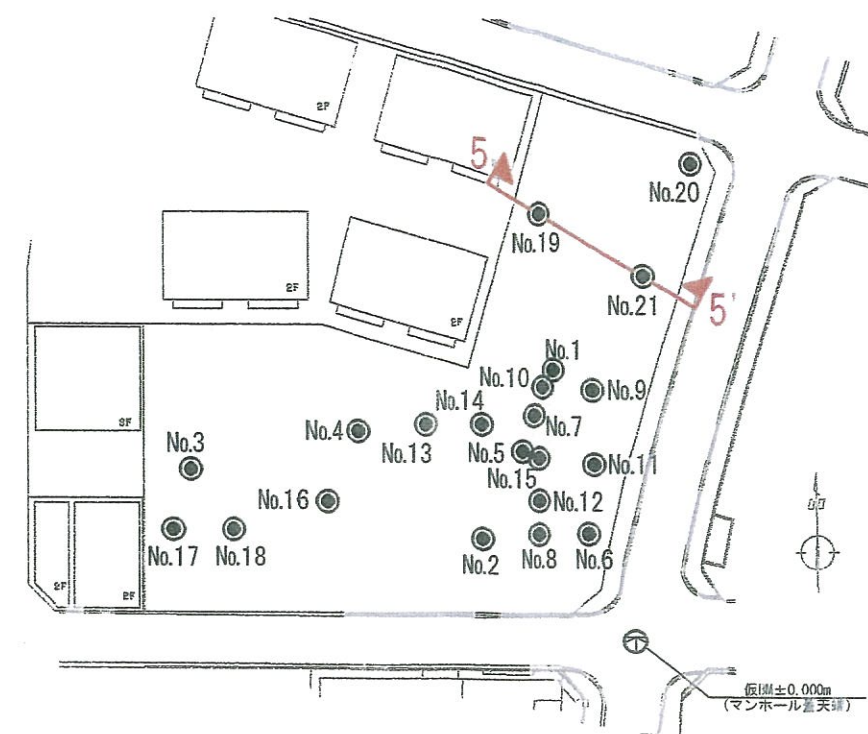
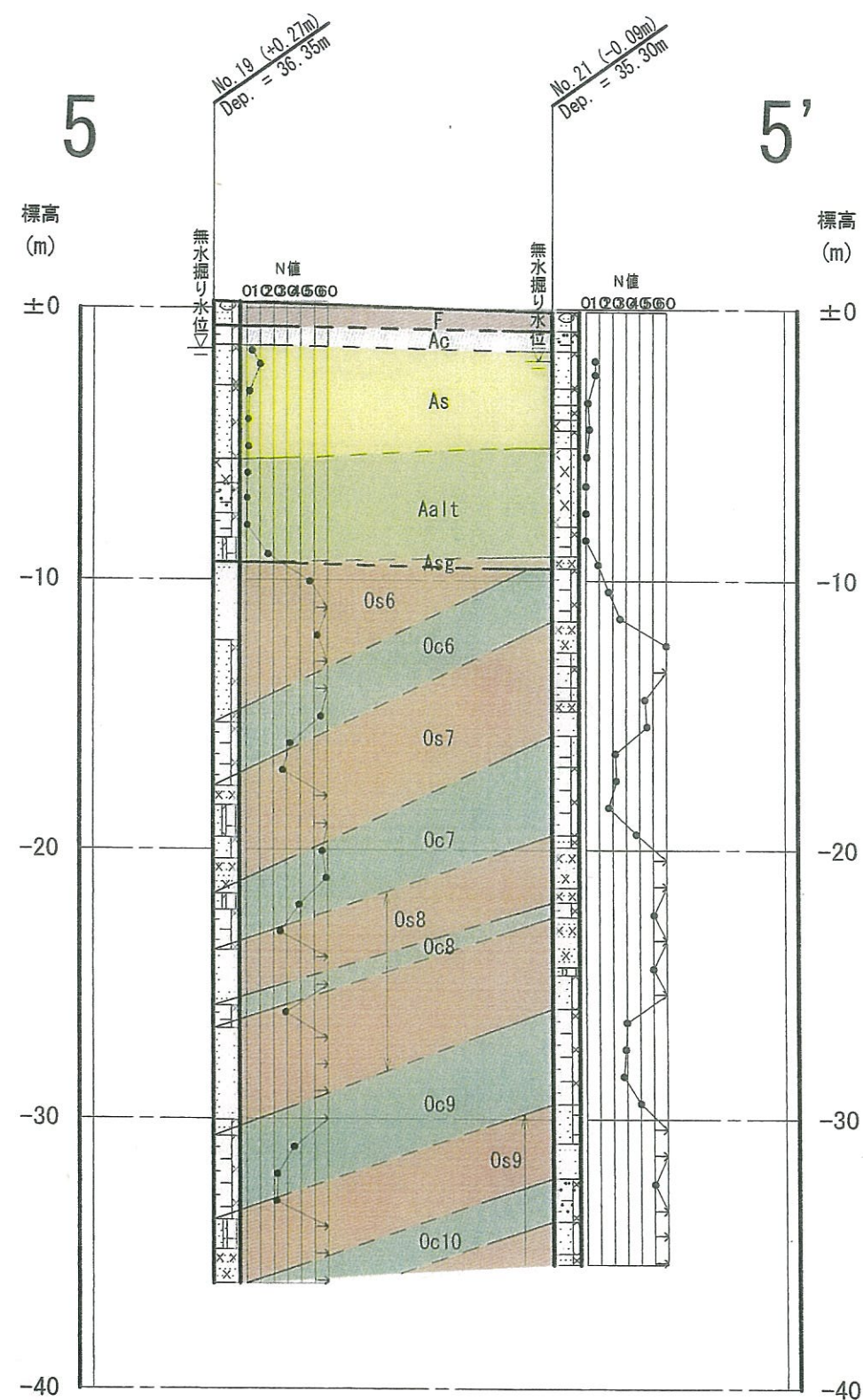
土層断面想定図 3-3' 断面
(SV=1:250, SH=1:250) 図
3(3)



土層分類表

地質時代		地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土	F
	完新世	沖積層	粘性土	Ac
			砂質土	As
			砂質土・粘性土互層	Aalt
			砂・礫質土	Asg
	更新世	上部洪積層 (天満層)	礫質土	Tg
			砂質土	Os1~Os9
		大阪層群	粘性土	Oo1~Oo10
			火山灰挟在層	Otf

3 (4)



土層分類表

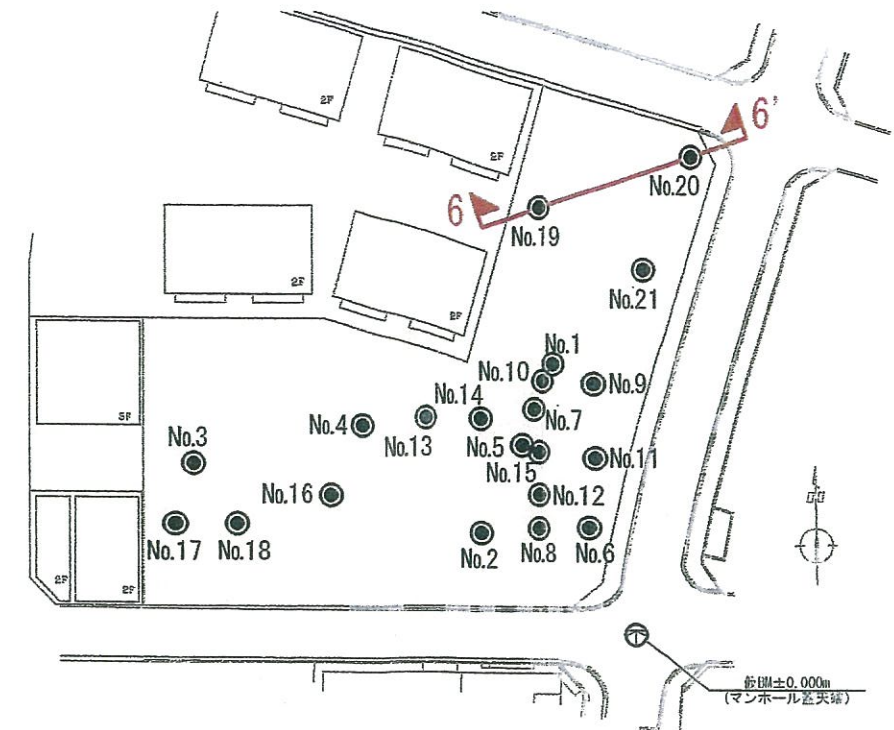
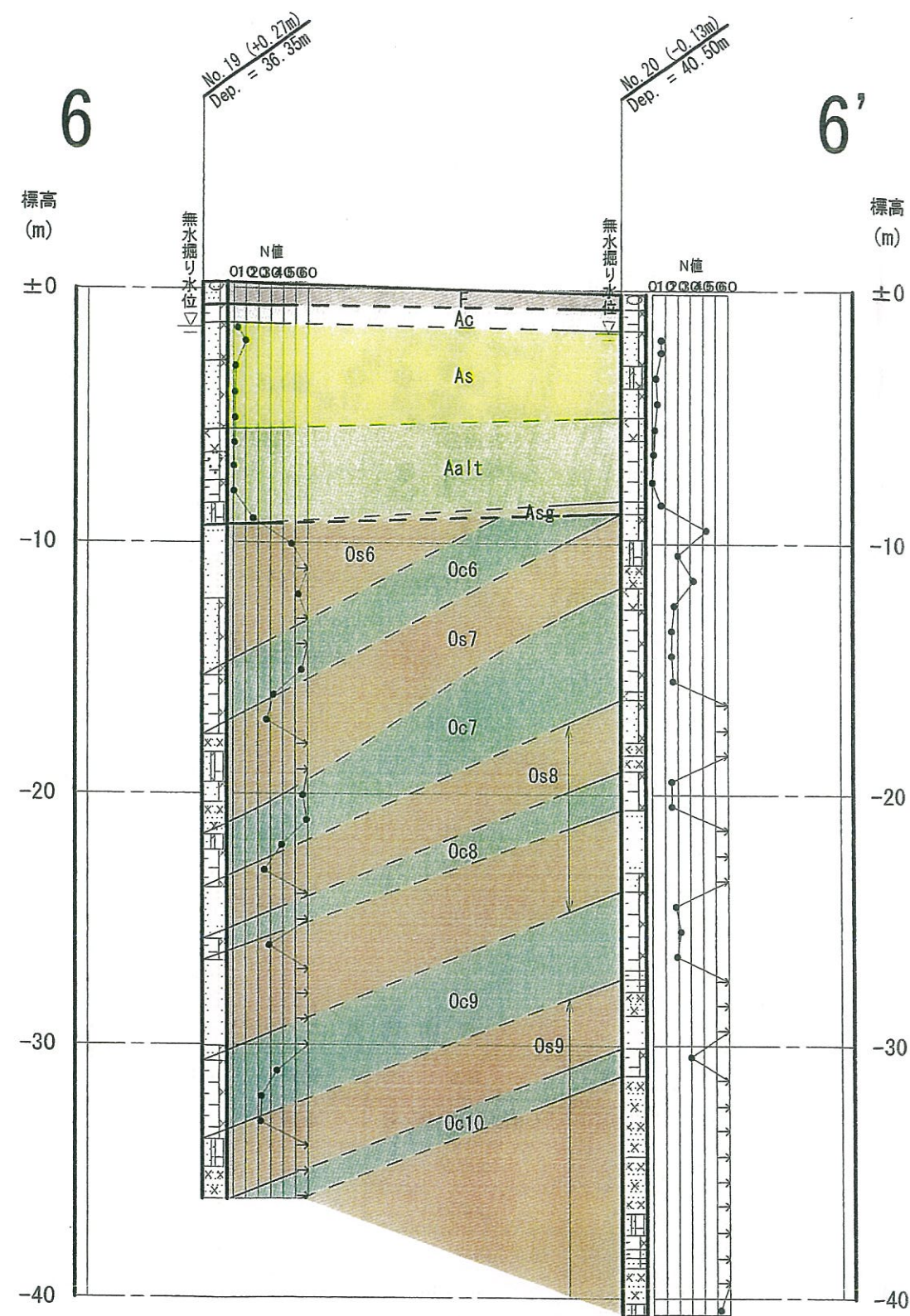
地質時代	地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土
	完新世	沖積層	粘性土
			砂質土
			砂質土・粘性土互層
			砂・礫質土
	更新世	上部洪積層 (天満層)	礫質土
		大阪層群	砂質土
			粘性土
			火山灰挟在層

土層断面想定図 5-5' 断面

(SV=1:250, SH=1:250)

図

3(5)



調査位置概念図 (scale=1:800)

土層分類表

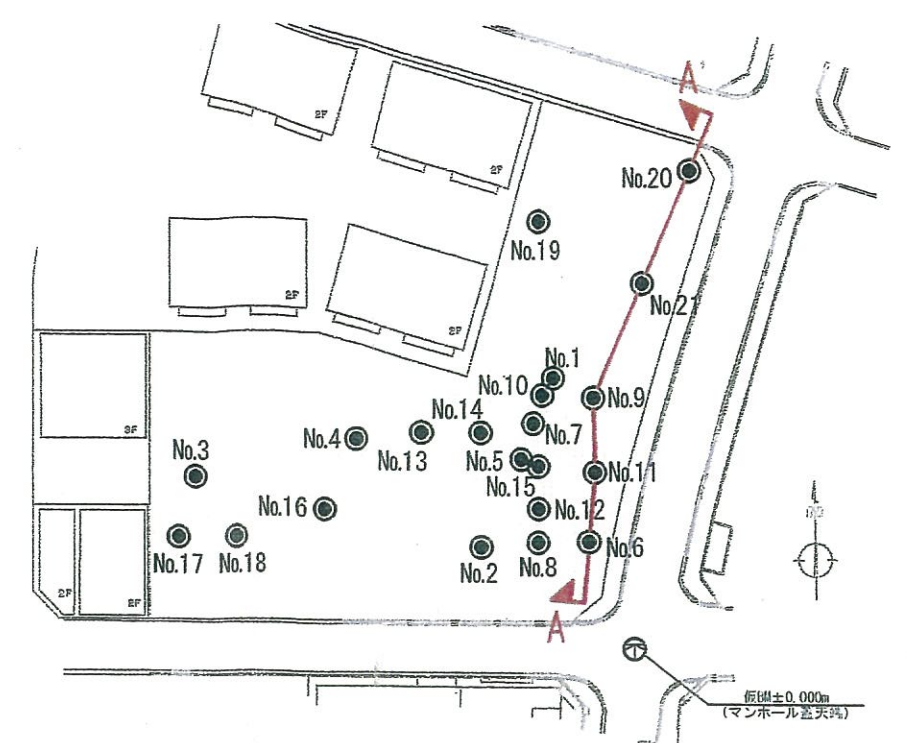
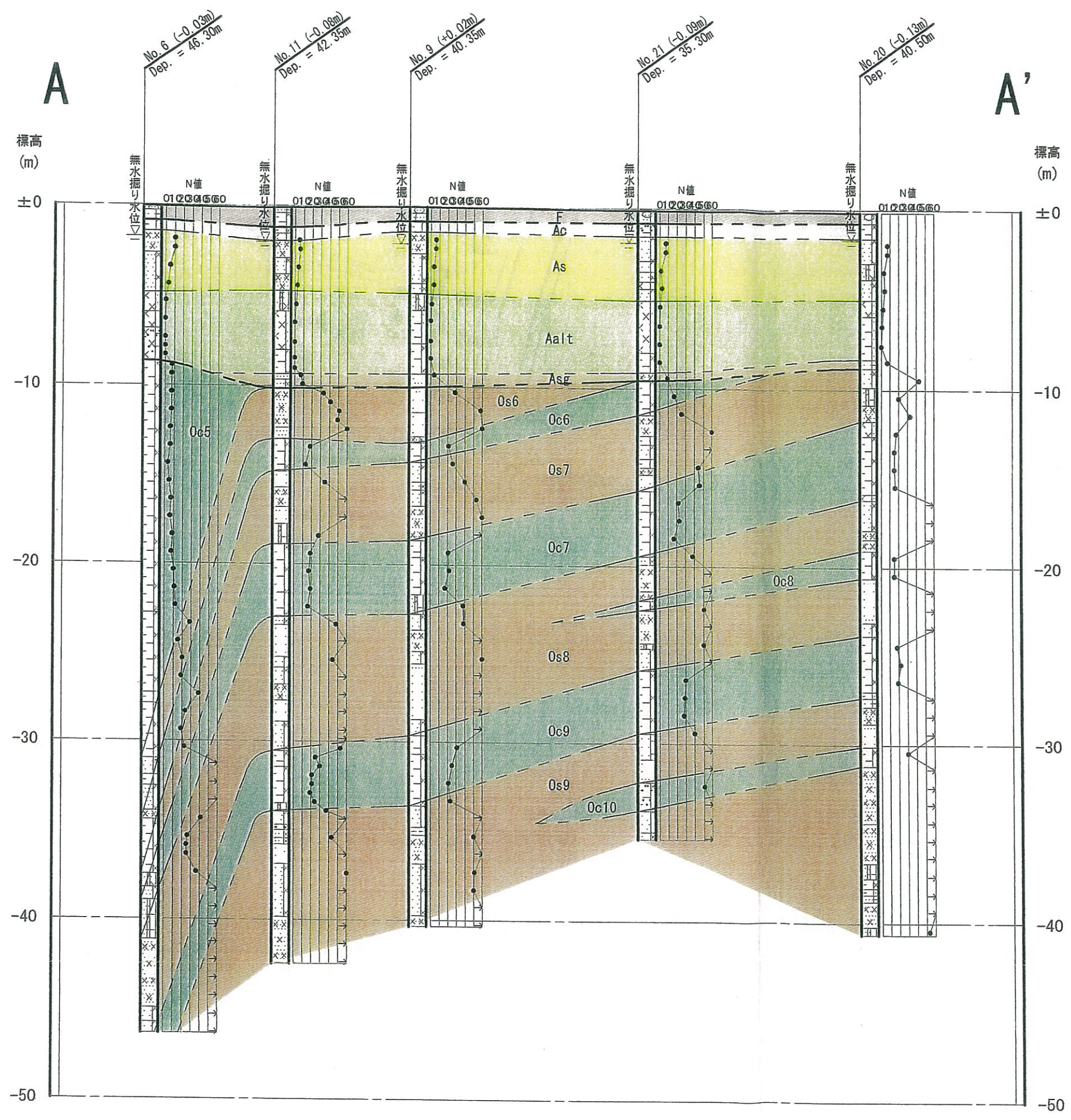
地質時代	地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土
	完新世	沖積層	砂・礫質土、粘性土
			粘性土
			砂質土
			砂質土・粘性土互層
	更新世	上部洪積層 (天満層)	砂・礫質土
			礫質土
		大阪層群	砂質土
			粘性土
			火山灰挟在層

土層断面想定図 6-6' 断面

(SV=1:250, SH=1:250)



3(6)

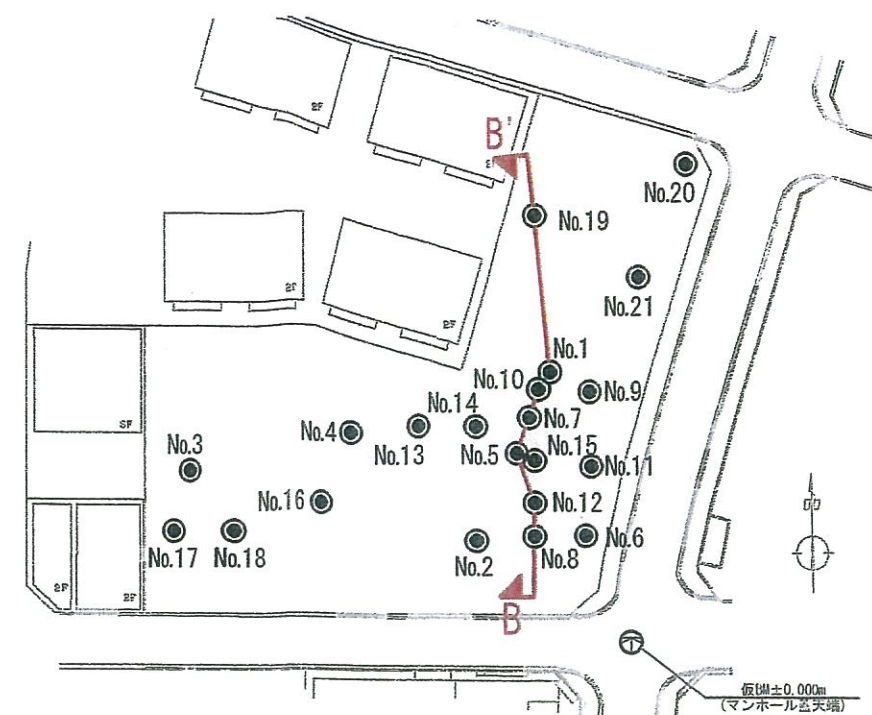
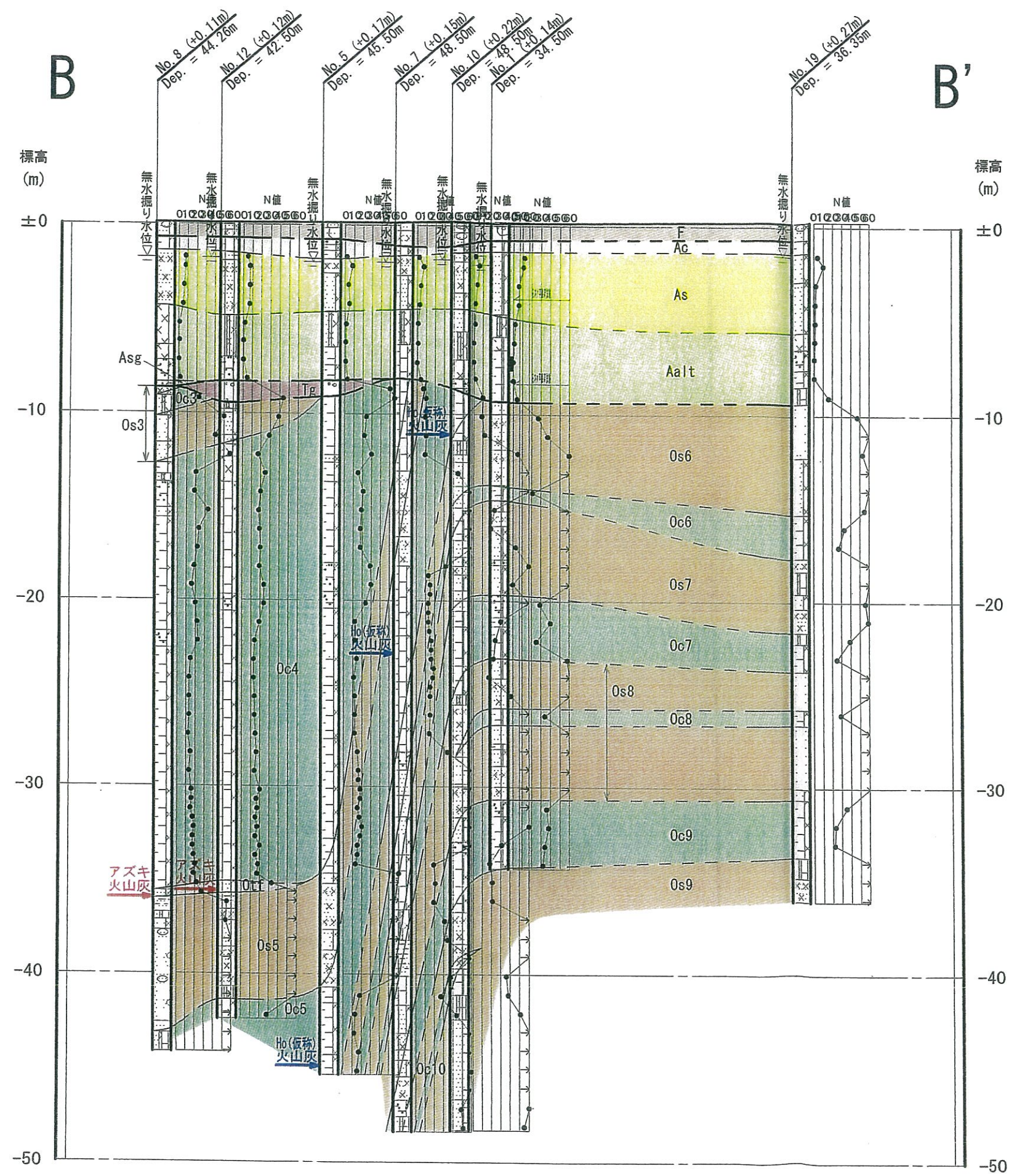


調査位置概念図 (scale=1:800)

土層分類表

地質時代	地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土
			F
	完新世	粘性土	Ac
		砂質土	As
		砂質土・粘性土互層	Aalt
		砂・礫質土	Asg
		砂・礫質土	Tg
	更新世	上部洪積層 (天満層)	Os1~Os9
		大阪層群	Oc1~Oc10
		火山灰挟在層	Otf

土層断面想定図 A-A' 断面
(SV=1:250, SH=1:250)

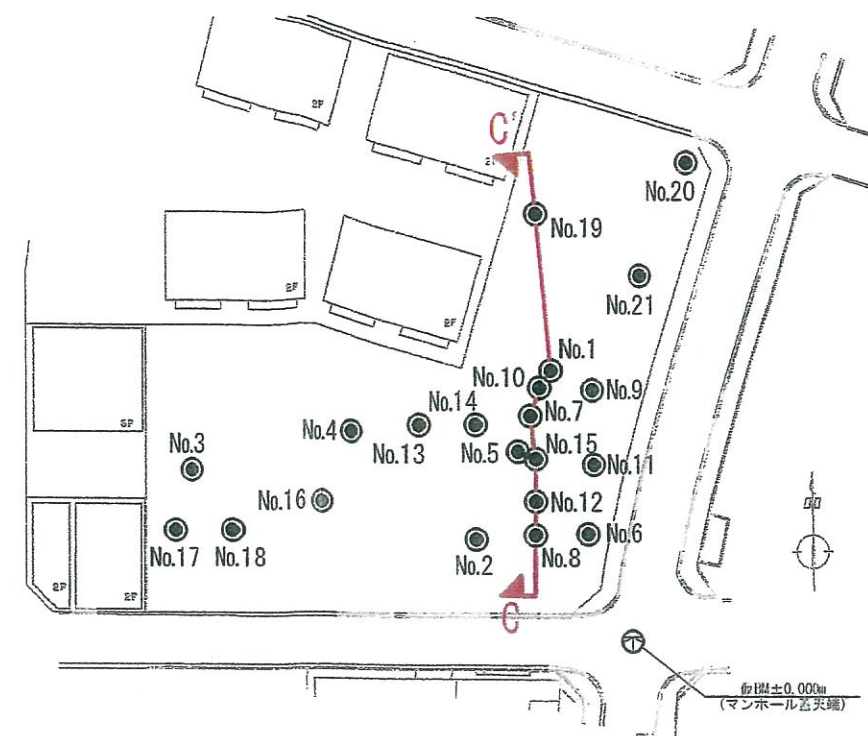
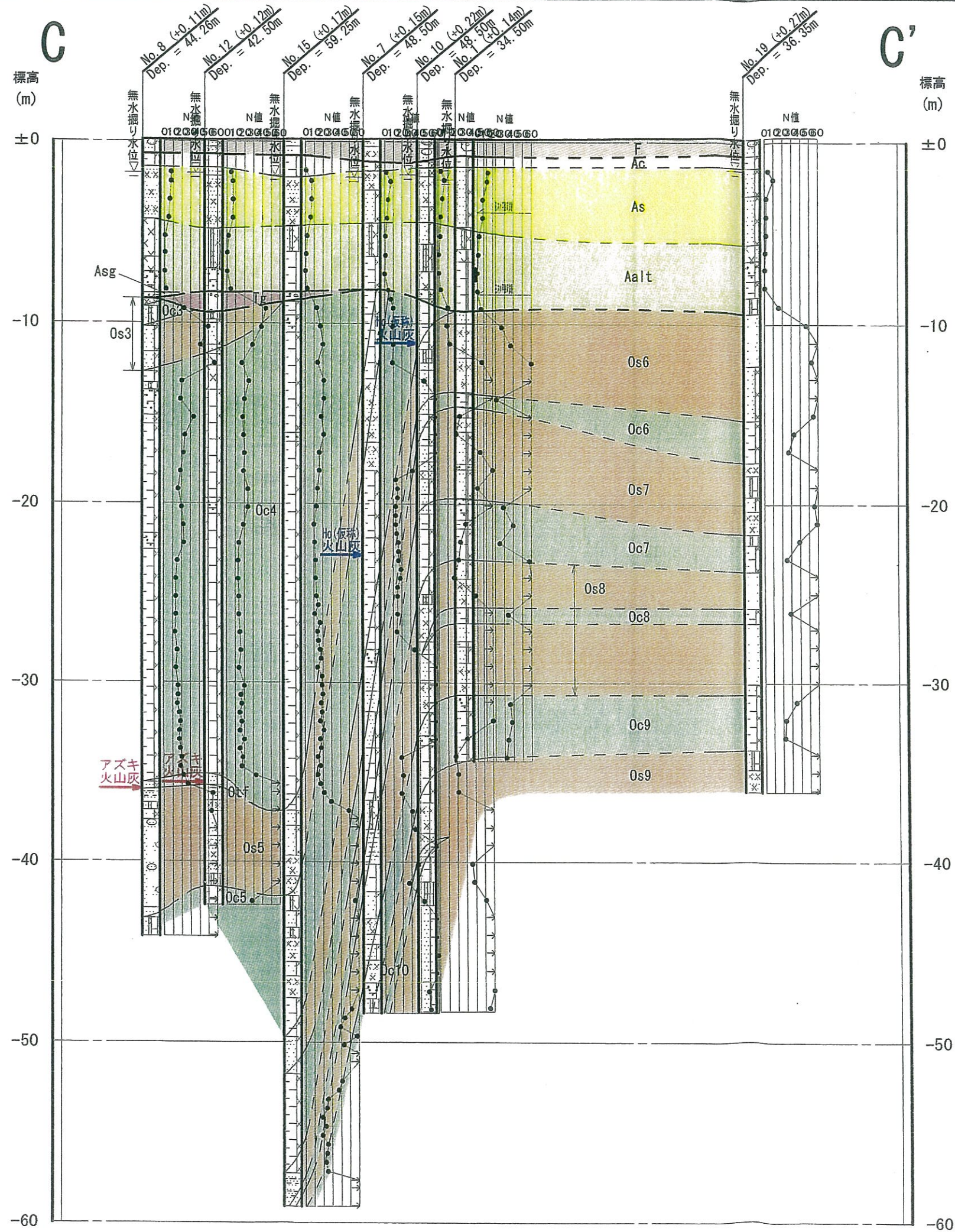


調査位置概念図 (scale=1:800)

土層分類表

地質時代	地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土
	完新世	沖積層	粘性土
			砂質土
			砂質土・粘性土互層
			砂・礫質土
	更新世	上部洪積層 (天満層)	礫質土
		大阪層群	砂質土
			粘性土
		火山灰挟在層	

土層断面想定図 B-B' 断面
(SV=1:250, SH=1:250)



調査位置概念図 (scale=1:800)

土層分類表

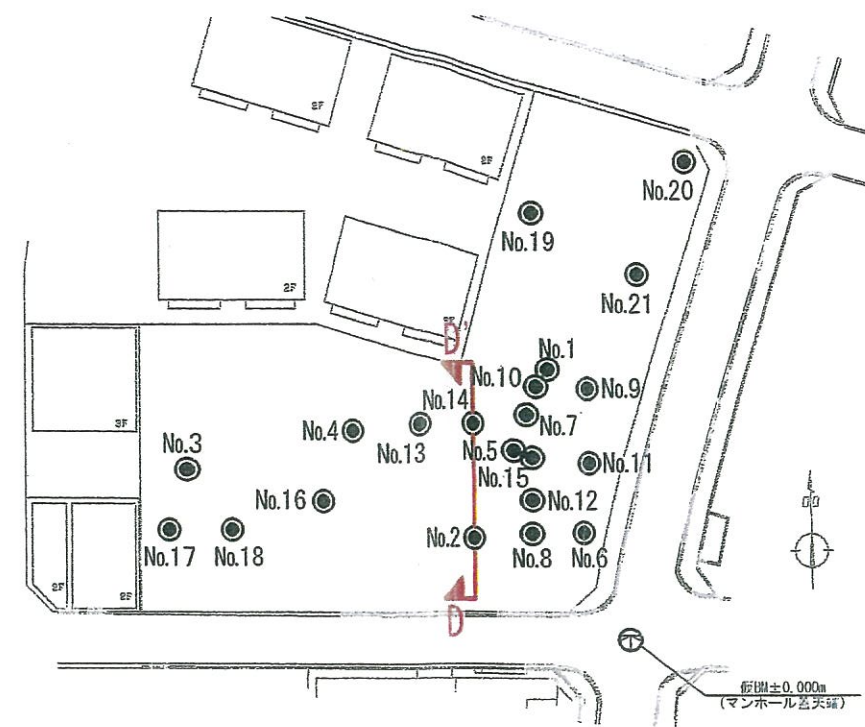
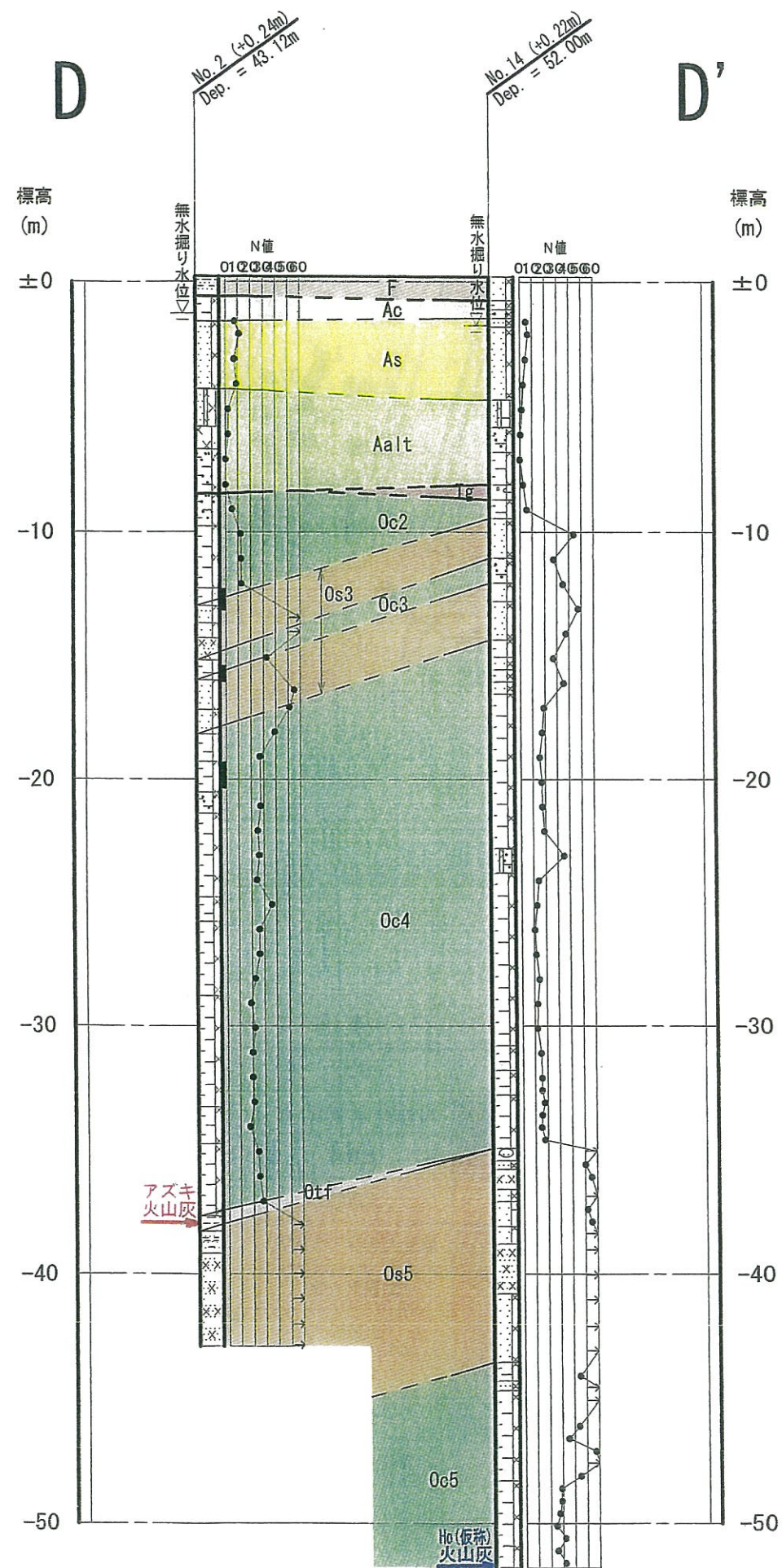
地質時代	地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土
	完新世	沖積層	粘性土
			砂質土
			砂質土・粘性土互層
			砂・礫質土
	更新世	上部洪積層 (天満層)	礫質土
		大阪層群	砂質土
			粘性土
			火山灰挟在層

土層断面想定図 C-C' 断面

(SV=1:250, SH=1:250)

図

3(9)



土層分類表

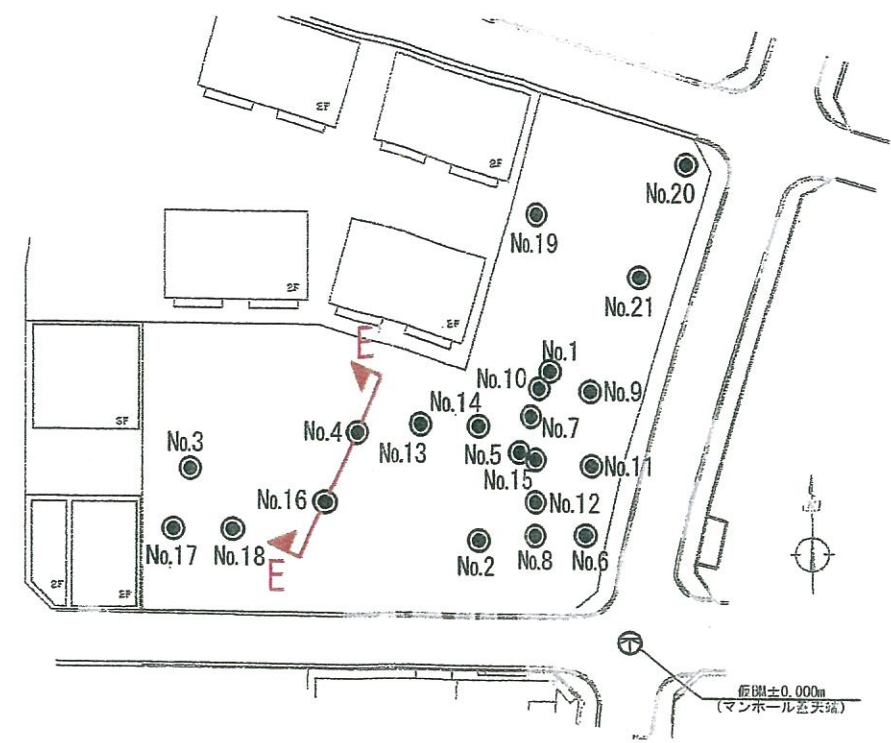
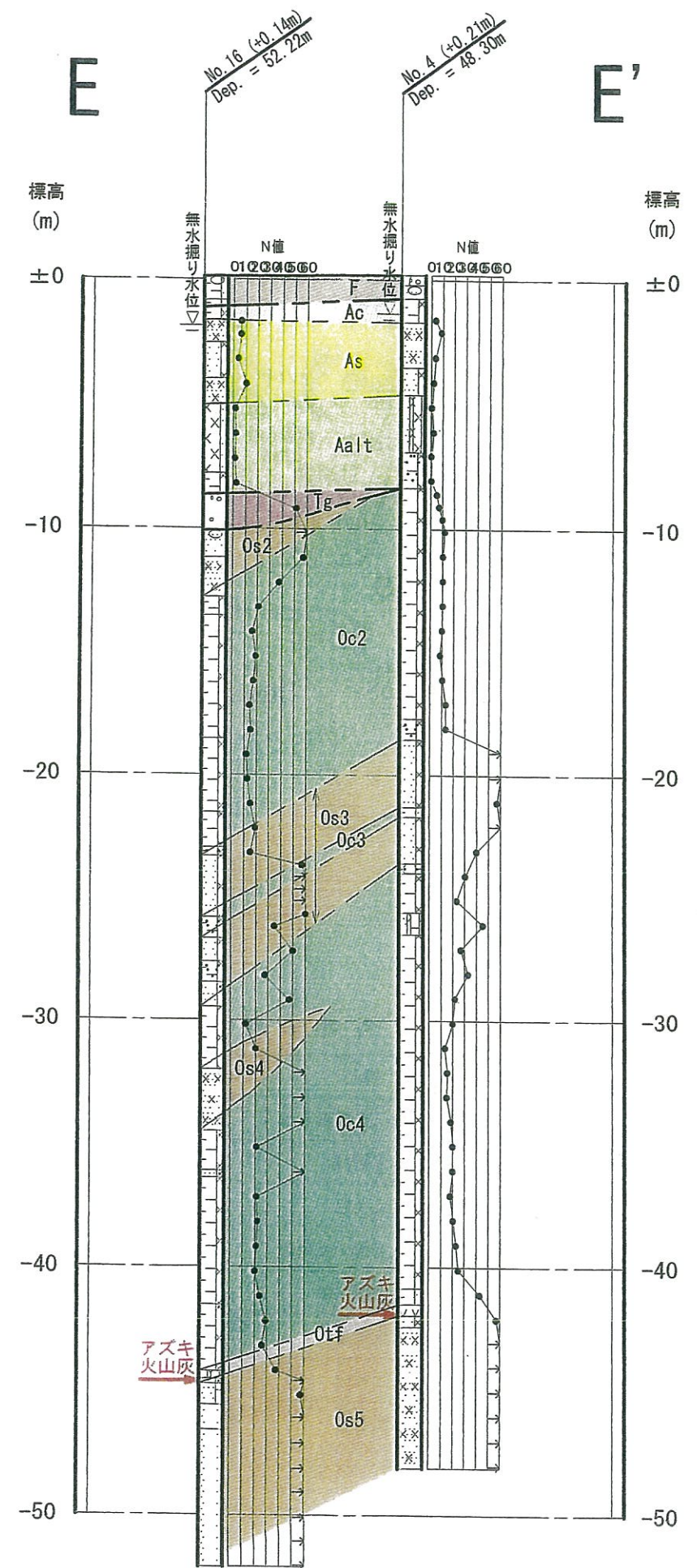
地質時代	地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土
			粘性土
	完新世	沖積層	砂質土
			砂質土・粘性土互層
			砂・礫質土
			礫質土
	更新世	上部洪積層 (天満層)	砂質土
		大阪層群	粘性土
			火山灰挟在層

土層断面想定図 D-D' 断面

(SV=1:250, SH=1:250)

図

3(10)

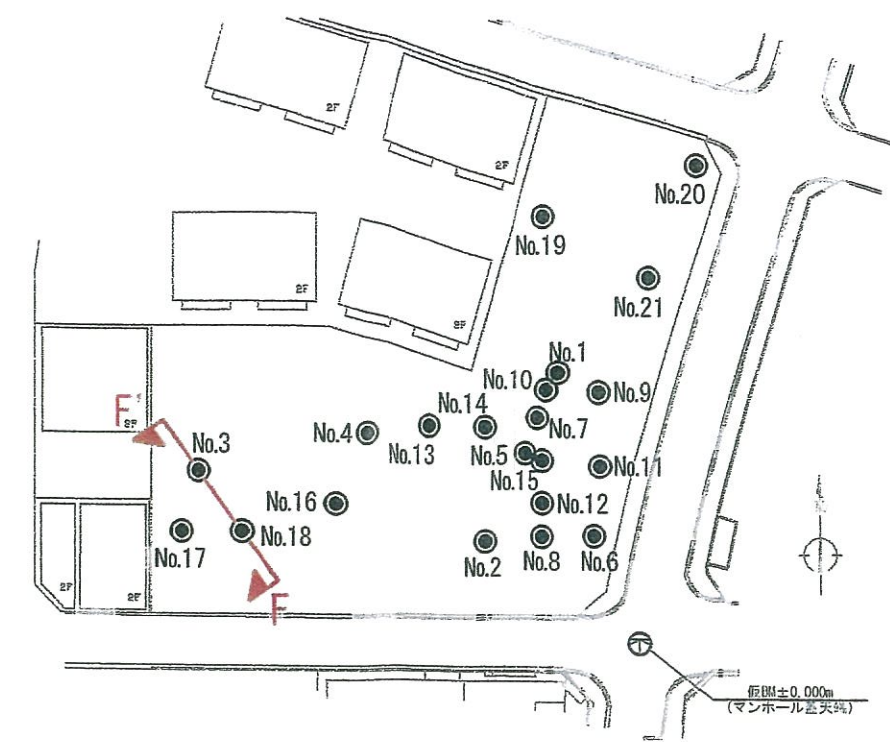
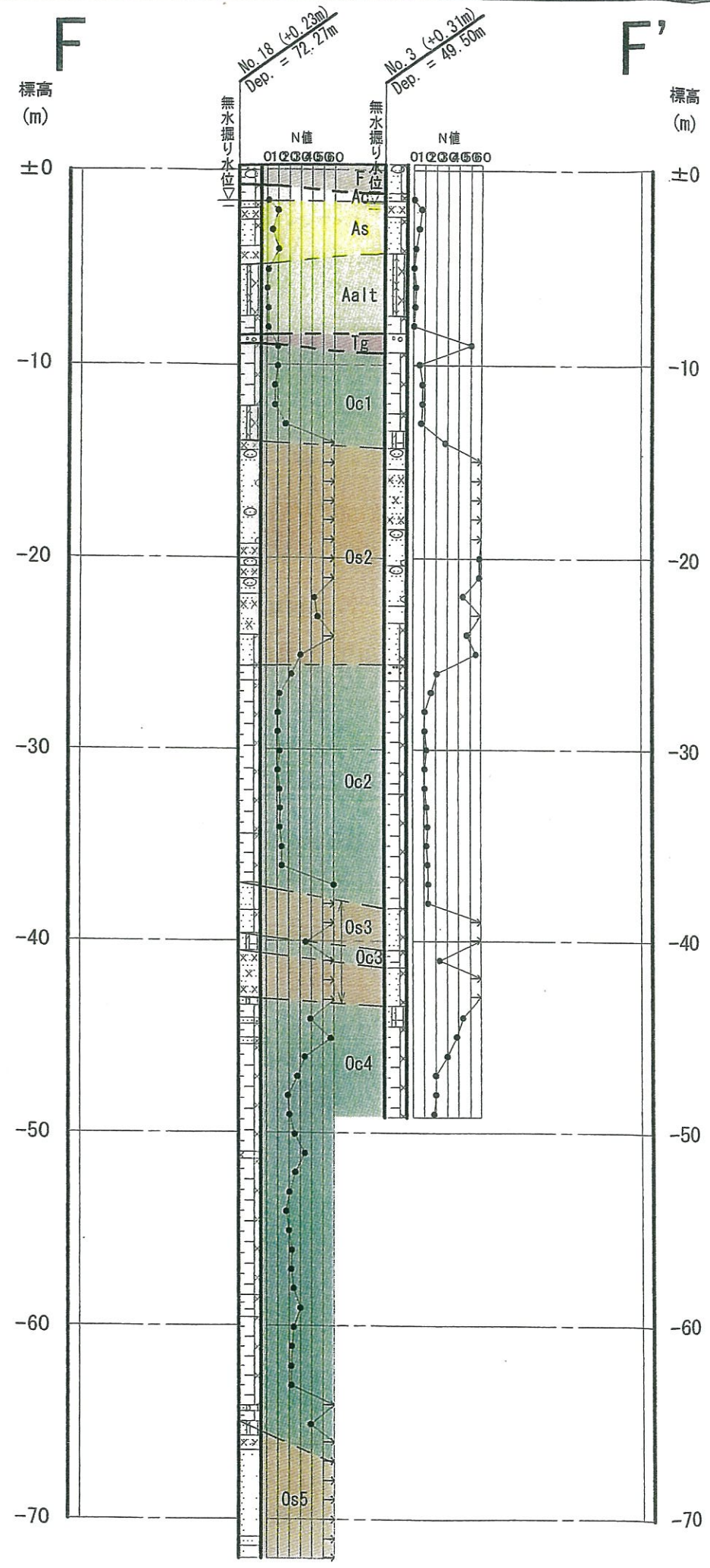


土層分類表

地質時代	地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土
	完新世	沖積層	粘性土
			砂質土
			砂質土・粘性土互層
			砂・礫質土
	更新世	上部洪積層 (天満層)	礫質土
		大阪層群	砂質土
			粘性土
		火山灰挟在層	火山灰挟在層
			火山灰挟在層

土層断面想定図 E-E' 断面 図

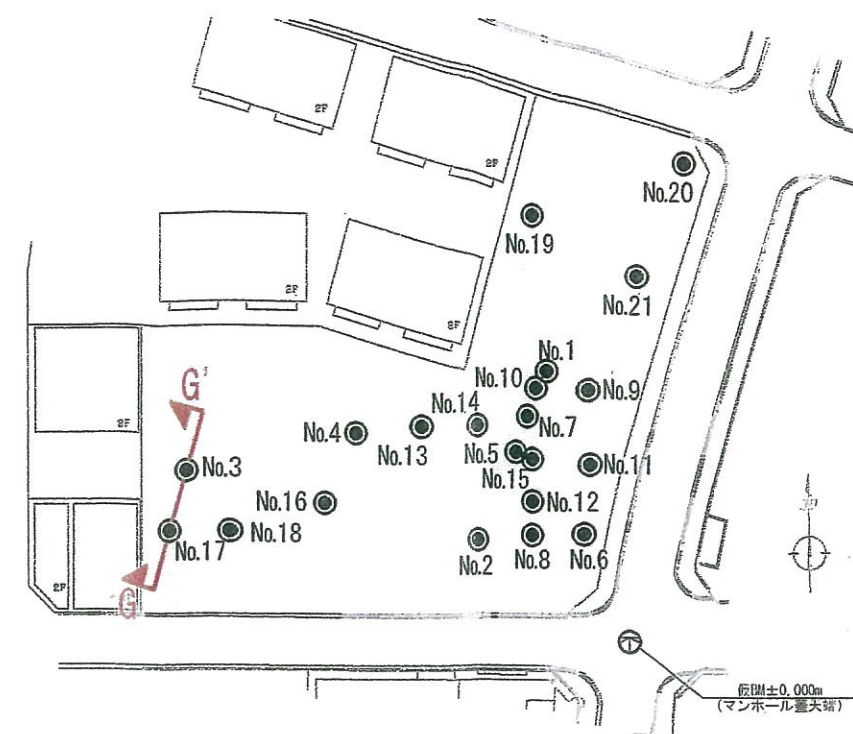
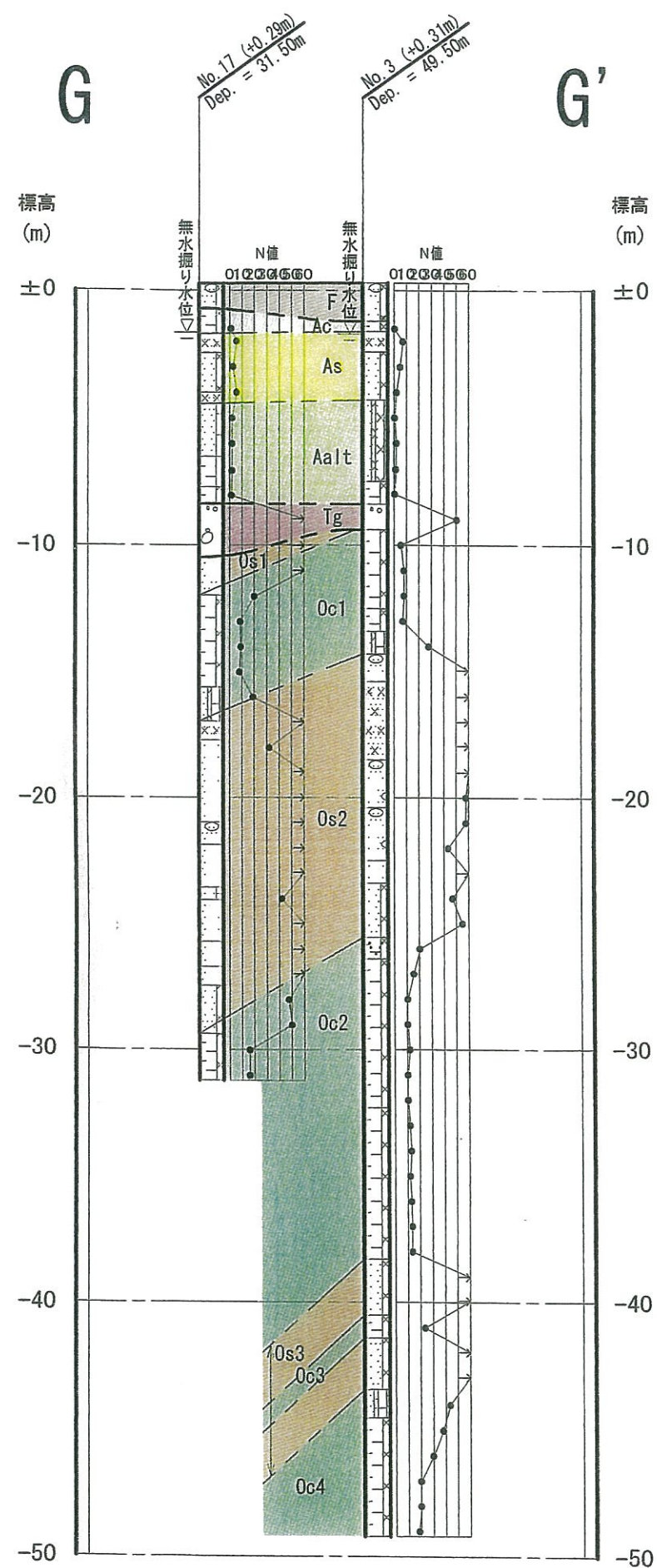
(SV=1:250, SH=1:250) 3(11)



土層分類表

地質時代	地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土
	完新世	沖積層	粘性土
			砂質土
			砂質土・粘性土互層
			砂・礫質土
	更新世	上部洪積層 (天満層)	礫質土
		大阪層群	砂質土
			粘性土
			火山灰挟在層

土層断面想定図 F-F' 断面 図
(SV=1:300, SH=1:300) 3(12)



調査位置概念図 (scale=1:800)

土層分類表

地質時代	地層	土質	記号
新生代 第四紀	現世	埋土	砂・礫質土、粘性土
	完新世	沖積層	粘性土
			砂質土
			砂質土・粘性土互層
			砂・礫質土
	更新世	上部洪積層 (天満層)	礫質土
		大阪層群	砂質土
			粘性土
			火山灰挟在層

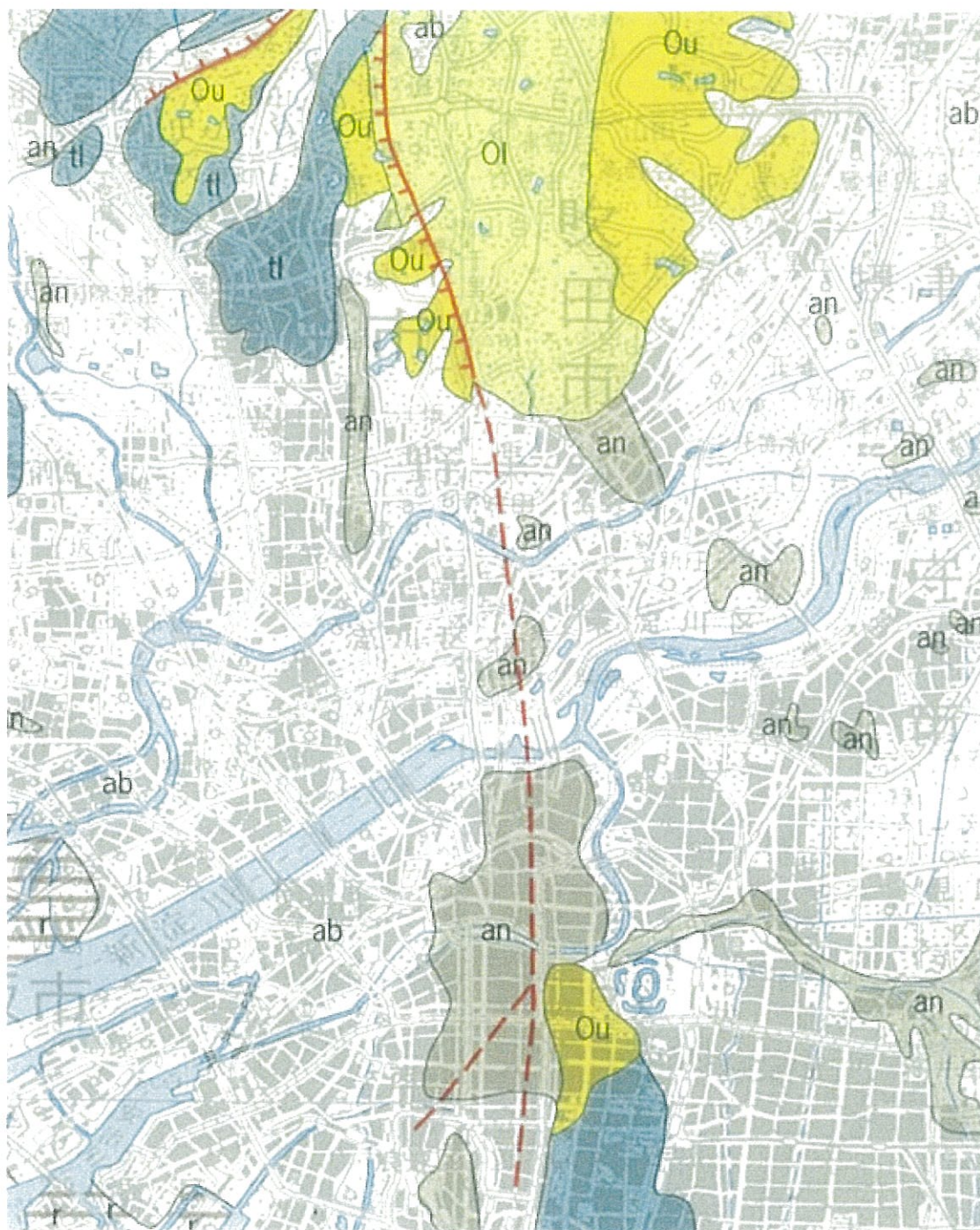
土層断面想定図 G-G' 断面

(SV=1:250, SH=1:250)

図

3(13)





近畿地方土木地質図

平成15年3月