

# Webセミナー

## 地中埋設物によるトラブル事例 と対処法

---

匠綜合法律事務所

弁護士 井上雅之

# 地盤の不具合

## おおまかな地盤の不具合現象

- ① 地盤沈下・軟弱地盤
- ② 液状化現象
- ③ 土壌汚染
- ④ 地中埋設物



# 責任の所在

---

①地盤調査を実施しなかったり、  
地耐力に応じた基礎を設計しな  
かったなど、「設計」に問題がある  
場合 ⇒設計者の責任

②基礎形状や地盤改良方法などの  
設計には問題ないが、工事に問題  
があった場合 ⇒施工者の責任

# 地盤沈下

## 端緒となる現象

- 地表面の陥没、亀裂
- 給排水管の損傷など
- 外構や建物基礎のひび割れ
- 建物の不同沈下
- 建物の雨漏りなど



これらの現象を理由に、地盤沈下があるのではないかと、という指摘を受けることが多いよ

# 地盤沈下

## 原因

- 建物重量による圧密沈下
- 盛土の転圧不足
- 地下水の過剰摂取
- 地盤改良、基礎形状の設計ミスなど



特に盛土上の物件では、『小規模建築物基礎設計指針』などを根拠に、盛土であるのに対策を怠ったという主張を展開されることが多いよ。

# 告示1653号



建物が6/1000も傾いている！  
告示では「構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が高い」と言われている。だから瑕疵だ！

告示の基準をもとに、「可能性が高い」のだから、「瑕疵ではないこと」と施工業者側が立証しろと主張してくる弁護士が多いよ。それって正しいの？



# 告示1653号



勘違いしている弁護士が多いけど、告示の「瑕疵の可能性が高い」＝「瑕疵である」というわけではないよ。

## 【告示から抜粋】

- 5 この基準は、構造耐力上主要な部分における瑕疵の有無を特定するためのものではないため、レベル1に該当しても構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する場合があります、また、レベル3に該当しても構造耐力上主要な部分に瑕疵が存しない場合もあります。

# 参考裁判例

横浜地裁令和5年4月25日判決

「告示1653号は、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が高い場合に該当しても、瑕疵が存在しない場合もあることを前提にしている。」

「原告らは地耐力が具体的にどの程度不足しているかについて客観的根拠を示しておらず、地耐力が不足していると認めることはできない」



この事案では、場所によっては8/1000程度の傾きが発生していたけれど、裁判所は、単に傾いているという理由だけで不同沈下の発生を認めず、**①**沈下した原因、**②①**に基づいて沈下したという事実があるのか、という点について、原告に厳密な立証を求めたんだ。



# 参考裁判例

東京地裁平成16年5月13日判決

「床の不陸がその許容誤差である6/1000mmの範囲を超えていたと認めるのは困難である。」



この裁判例では、許容誤差を6/1000と判断したようだ。

ただ、実際は、5/1000を超えてくると、争うのは結構しんどくなるよ。

# 参考裁判例

山口地裁下関支部平成22年2月15日判決

「盛土材不適、転圧不足による地盤沈下について（中略）、本件土地の盛土部分のうち布基礎下の浅い部分は、（中略）耕作土（田圃の土）が未改良の状態に残置されていること、布基礎下深度0.4m付近までの事態力は（中略） $53 \text{ kN/m}^2$ 以下であり、本件建物の（中略）基礎自重は（中略） $54.5 \text{ kN/m}^2$ であるため、鋼管杭がなければ、（中略）地耐力不足となることが認められる。

そして、本件土地の造成工事においては、盛土材にはコンクリートブロック破片や枯れ草混じりの土、田圃の表土、粘土等が混入されており、ブロックの整地の転圧も不十分であったことが認められる。」



地耐力不足のほか、盛土や転圧についても問題があると指摘され、沈下の責任が施工業者にあるとされた事例だよ。  
地耐力不足であると計算されると苦しいね。

# 液状化



どこまでやれば液状化を防止できたのか、そこまでやる必要があったのか、という観点から「建築当時の技術基準」が問題になることが多いよ。

東日本大震災を契機に、液状化については様々な工法が考えられているから、過去の裁判例では許された工法でも、今後は瑕疵とされてしまうこともあるよ



# 参考裁判例

東京地裁平成26年10月8日判決

「液状化による被害について本件地震【注記：東日本大震災のこと】により運用指針が変更されたことから、本件地震のような自身による液状化被害については、本件地震前には想定されていなかったことが窺われる。

小規模建築物に関する文献等をも、液状化に関するものは昭和63年手引きの一部に、液状化対策が記載されたところ、これには、液状化対策の例として、べた基礎が挙げられており、あるいは、平成20年指針においても、同様にべた基礎が液状化対策の例として挙げられている

(中略)

そうすると、(中略)本件各分譲住宅を販売した時点の小規模建築物に係る地検討に照らし、通常有すべき性能・品質を備えていたというべきであって、瑕疵担保責任における瑕疵があるということとはできない。」



べた基礎で施工された物件について、買主からサンドコンパクションパイルで施工すべきだったと主張された事案だ。建築当時にはそこまでの対策は求められていなかったとして請求を棄却した。

# 土壌汚染・埋設物



「請負」や「設計」よりも「売買」  
のときに問題になることが多いよ

工事の途中で埋設物が出てきた  
余計な費用がかかってしま  
うような場合はどうなんで  
しょう



# 代金の増額



設計や請負契約の契約不適合というよりは、追加工事代金をとれるか、という整理になります。

後からの工事増額はお客さんが中々納得してくれません。



約款でしっかりと規定しておけば、説明しやすくなります。

# 約款の例

---

## 第10条（工事等の変更・追加）

- 1 発注者は、設計、仕様の変更又は追加等の工事の変更を希望する場合、受注者の承諾を得るものとします。
- 2 受注者は、次の各号のいずれかの事由によって、設計、仕様の変更又は追加等の工事の変更を行う必要のあるときは、発注者に対して、設計・工事の内容の変更を求めることができるものとします。
  - (1) ～ (5) 略
  - (6) その他工事現場における施工の支障となる事態の発生・発覚

3 略

## 第11条 略

## 第12条（請負代金の変更）

- 1 次の各号のいずれかの事由に該当する場合は、発注者及び受注者は、相手方に請負代金の変更を求めることができるものとします。
  - (1) 略
  - (2) 第10条（工事等の変更・追加）により工事等の変更又は追加があったとき。
  - (3) 以下略
- 2 以下略

# 知っていたのに言わなかった場合



実は地盤調査の時点で埋設物とか知っており、費用も別にかかると分かっていましたが説明しませんでした。

説明義務違反を問われたり、埋設物があることを見込んでの請負代金と言われると、追加分の請求が難しくなる場合もあります。





# 客が断ったら？



地盤が心配なので調査しましょう。  
or地盤が悪いので地盤補強工事が必要です。

いらん。余計な金がかかるだろう。  
何が起きてても文句は言わん。



こういう人に限って、何か問題が起  
こると、とんでもないクレーマーに  
なるよ。

# 客の「指図」にあたるか

## 民法636条

請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合にあつては、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき）は、注文者は、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、請負人がその材料又は指図が不適當であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。



そもそも追加調査や地盤補強が必要だと思っているのに、それをしないままで設計・施工をすることについては、「指図が不適當であることを知りながら」に該当する可能性が高い。

そうすると、「このまま工事や設計に入ったらマズいな」と思っているのに客に言われたからといって、誤った設計や施工をすると、責任を負うのは、設計者・請負業者になる。

# 「指図」とは

京都地裁平成4年12月4日判決

「建築工事請負人は、有償契約の一方当事者であり、かつ専門的知識・経験を有するものとして専門的技能を十分に駆使して仕事を遂行することが期待されている。したがって、工事請負人が、工事に関する注文者の指図に従って工事をすれば、その指図の当否等を吟味しなくとも、常に瑕疵担保責任を免れると容易に理解することはできない」と判示



ただ単にお客さんが「やらなくていい」と言ったただけの場合は、そもそも「指図」にも当たらない可能性があるよ。

# 「指図」とは

東京地裁平成3年6月14日判決

「単に発注者が希望を述べ、請負人がこれに従ったというだけでは、指示によったということとはできない。発注者の希望の表明と指示との限界は微妙な問題があり、単に発注者の言動だけでなく、当該工事の内容、当事者の当該問題についての知識、従来の関係、それに至る経緯などを総合的に判断して、請負人を拘束するものであったかどうかを判断するほかない」



きちんと調査をしてくれないような客の場合は、契約を断る勇気も必要だよ。

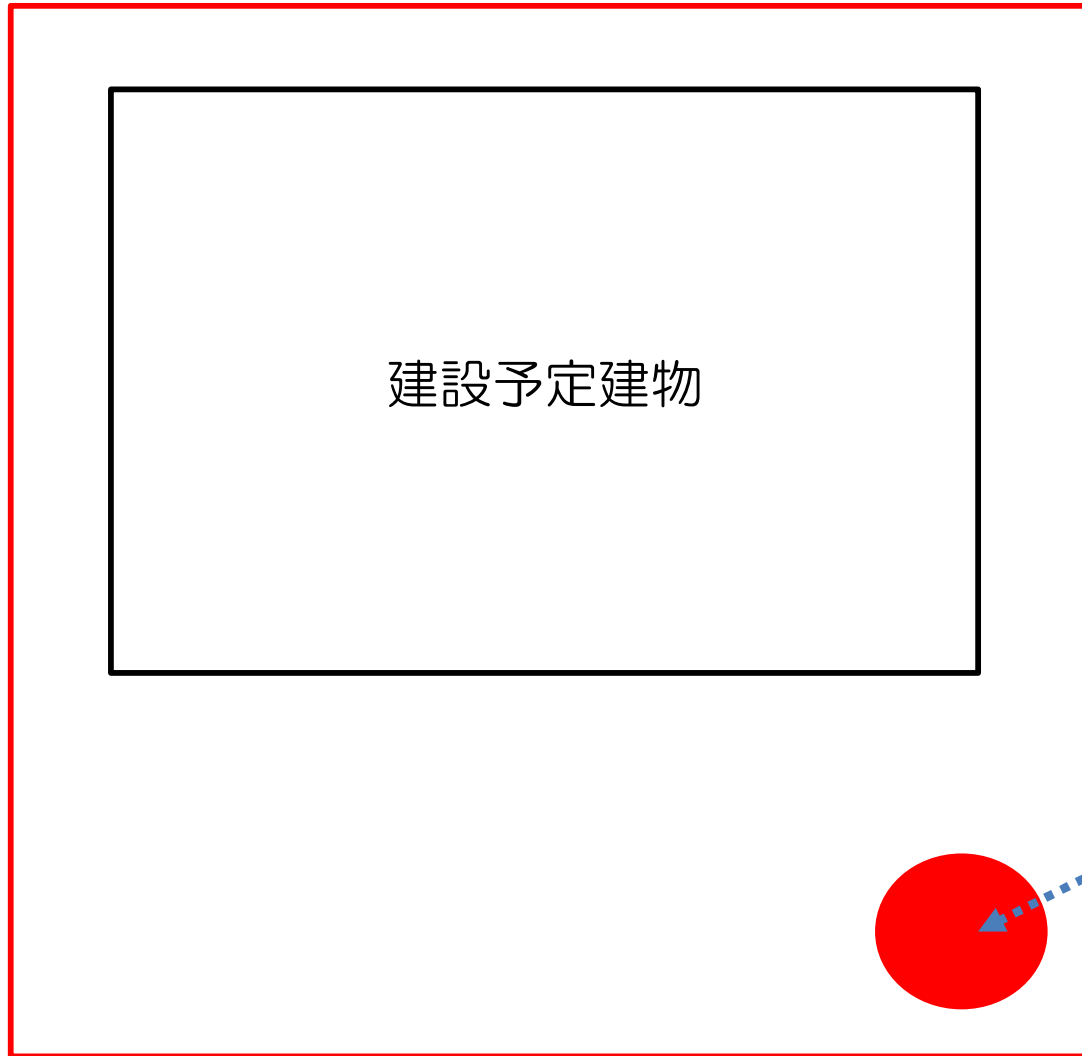
# 埋設物 = 契約不適合？

仕入れた土地に埋設物が存在した場合、直ちに瑕疵（契約不適合）となるのか？

コンクリートの塊が出てきた！  
売主に対して契約不適合責任を追及だ！



# 例えば・・・



建物の位置とは関係ないが埋設物は埋設物だ！  
契約不適合だ！



# 「契約不適合」とは

「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」（民法562条第1項）

「埋設物＝瑕疵」ではなく、あくまでも契約の趣旨に照らして予定・期待された水準に達しているかどうかを個別に判断することになる

# 判断基準

地中埋設物が、どの範囲に、どの程度、存在し、それが契約目的との関係で、「現実的な障害になり除去する必要があるか、買主に不利益を与えるものであるか」等という観点

☞ 宅地であれば、通常、建築の障害となるか否かという観点





# 建築できる = 不適合はないとされるのか

土地の利用にあたっては，外構を含め地盤の整備・改良や，建物を建築する場合には基礎・地業，給排水設備の埋設等の種々の工事が必要

「支障となる埋設物が地中に存在するために，予測できる範囲を超えて，特別な工事や特別の費用の支出を余儀なくされる」という関係性が認められれば，建築可能であっても契約不適合になり得る。

# 参考裁判例

東京地判平成14年9月27日

「民法 570 条にいう「瑕疵」とは、売買の目的物が、その種類のものとして取引通念上通常有すべき性状を欠いていることをいう。そして、宅地の売買において、**地中に土以外の異物が存在することが即土地の瑕疵に当たるとはいえないのは当然であるが、その土地上に建物を建築するについて支障となる質、量の異物が地中に存在するために、その土地の外見から通常予測され得る地盤の整備、改良の程度を超える特別の異物除去工事等を必要とする場合は、宅地として通常有すべき性状を備えないものとして、土地の瑕疵に当たるといふべきである。」**

# 瑕疵を否定した事例

判決日	対象埋設物	否定要素
①東京地判 平成22年4月28日	西側隣地との境界に沿って南北に連なるコンクリート製の構造物	わずかな幅の部分。植物の栽培等に影響があり得るとしても、一般利用を大きく阻害するものではない。増改築や建替えは不確定。土壌や建物の安全性に影響を与えない。
②東京地判 平成15年12月1日	直径30cm以上、長さ約8mのコンクリート製の地下杭30本	不同沈下の防止に資する。地下室建築にあたって杭が障害となるような場合に限られる。

# 瑕疵を否定した事例

判決日	対象埋設物	否定要素
③東京地判 平成21年6月15日	下水道管12箇所	上記12箇所のうち8箇所は再利用，残る4箇所は，新築マンションとの現場調整がつかなかった結果にすぎない。
④神戸地判 昭和59年9月20日	ビニール片，木片，腐食物等	ベタ基礎工法を，杭打工法に変更することを余儀なくされたにせよ，新築可能で買い受け目的達成。埋立造成は10年近くも以前でそれまで宅地として問題なく転々譲渡。買受け時に地上には鉄筋コンクリート造の建物が現存。

# 瑕疵を認めた事例

判決日	対象埋設物	否定要素
①東京地判 平成20年7月20日	セメント原料化及びセメント固化した廃棄物 8154.71 t, 熱処理した廃棄物195.10 t	そのままでは基礎工事に支障があり建物を建築できない。
②東京地判 平成22年11月25日	大量のガラ, 古基礎, RC (鉄筋コンクリート) 塀の底盤	自宅の建築は可能であっても, 埋設物を撤去した後に再調査を行いその結果を踏まえて地盤判定が必要となり, このためには相当額の費用と時間が必要。

# 瑕疵を認めた事例

判決日	対象埋設物	否定要素
③さいたま地判 平成22年7月23日	(1)木くず, がれき, 廃プラスチック, ビニール, アスファルトコンクリート等の廃棄物 (2)コンクリートガラ, 鉄筋コンクリート片, がれき, アスファルト廃材, ビニールくず, 紙くず, 鉄くず, 針金, 木片, 木くず, ゴム片等の種々の建築系廃棄物	健康被害や建物の安全性に影響はなく日常生活を送る上で格別の支障はないが, 大量の廃棄物が広範囲にわたって埋設されているという嫌悪すべき事情がある。将来増改築の場合, 地盤改良工事や廃棄物の撤去費用が必要となる。
④名古屋地判 平成17年8月26日	コンクリート塊, 陶器片, 製陶窯の一部または本体, 煙道と思われる煉瓦造り構造物等	確認できた範囲で平均深さ1.184m付近まで存在。地中に占める割合が1/3を超える。

# ポイント

埋設物 = 契約不適合ではない

☞ 埋まっているものは何か？

有害物質だと不適合になりやすい

☞ どこに埋まっているのか？

敷地の片隅に埋まっても瑕疵にはならない

☞ 埋まっている量は？

☞ 建物建築への影響は？

# 参考事例

- 1 買主・売主間で土地建物を売買。
- 2 買主が庭部分からコンクリート片、陶器片、紐片、瓦礫片が発見されたと主張し、訴訟提起



提出された写真の一例



# 双方の主張



原告（買主）

本件土地を庭付きの戸建て住宅として使用するためには、廃棄物の除去が必要だから廃棄物の存在は瑕疵である。

- 人工物はごく少量で宅地としての利用に全く影響はない。
- 特約として、本件土地の土中に自然石が含まれることは盛り込まれており、また、庭部分の利用方法について、植栽、農園等には適さない場合があるという一定の制限が課せられていることは当然の前提となっている。



被告（売主）

# 裁判所の認定



本件売買において、本件土地は宅地としての利用を目的として売買されたものであるが、本件建物が現に建築されており、また、本件建物の敷地として使用することに支障があるとの主張もないことからすると、建物敷地としての利用に支障があるとは認められない。

本件特約にあるとおり、本件土地は、植栽、農園等に適さない場合があるとされ、また、土の入れ替えが必要な場合には、買主の負担とされていることからすると、同部分を含めた本件土地は、本件売買において、売買当時の状況のまま植栽や農園等に利用されることは予定されていなかったといえる。

# 裁判所の認定



売買の対象物である土地の地中に廃棄物があったとしても、当該売買の目的に従って利用することができるのであれば、当該土地に瑕疵があるとはいえないと解されるところ、上記のとおり、本件土地は建物の敷地として利用することが可能であり、また、植栽や農園等としてそのまま利用することは予定されていなかったことからすれば、コンクリート片などの廃棄物があったとしても、宅地として利用ができないものとは認められない。本件特約上、自然石の存在についてのみ指摘があり、廃棄物の存在については指摘がないが、もともと植栽や農園等としてそのまま利用することが予定されていない土地であった以上、廃棄物の存在によって、売買の目的を達することができないとはいえない。

# 参考事例②

仕入れ契約にて、地中から埋設物



埋設物の一例

# 顛末

- 1 買主→売主に対して支払督促
- 2 異議が出されず（異議があると通常訴訟へ移行）確定
- 3 強制執行申立て
- 4 売主から連絡があり、合意書締結

☞ 訴訟手続まで行かなかったため、瑕疵判断はなされなかったが、仮に訴訟手続に移行していた場合、埋設物がどこにどの程度の量があり、それがあると、建物建築にどう支障があるのかを具体的に立証していく作業が必要となる。

# 損害賠償の範囲

## 【民法415条1項】

債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

☞ 契約不適合があっても、「売主の責めに帰することのできない事由」があるときは損害賠償請求ができない。

# 取引上の社会通念に照らして

## 「取引上の社会通念」

☞ 「債務者の責めに帰することができない事由」は、契約当事者の主観的意思のみによって定まるのではなく、当該契約の性質、契約をした目的、契約締結に至る経緯その他の事情をも考慮して定まる。

「帰責事由がないこと」についての立証責任は債務者（売主）が負うことになる。

# 債務者の帰責事由

売主は、単に主観的認識として「知らない」というだけでは足りず、従前の土地取引の履歴や、土地の使用形態、貴社が分譲用地として販売しようとしているという、契約目的などを考慮した上で、「債務者の責めに帰することができない事由」であることを立証しなければならないことになる

例えば、既存建物があり解体したという経緯がある場合には、一定の埋設物の存在可能性については、土地来歴から推知し得るとされる。一方で、長期間山林として用いられた土地から大量の人工物が出土した場合は、取引の社会通念に照らして帰責事由なしとなる可能性もあるかもしれない。

☞ 立証責任が売主側にあることからしても、免責とされる場面は限定的であると言われている。