

建設業

# 現場の トラブル 対策ガイド

# Q & A

第5回

矢野・千葉総合法律事務所  
弁護士 千葉 博

## 隣接建物の不同沈下被害に 対する損害賠償



**Q** 都内のある現場で代理人を担当している技術者です。いま、担当している現場で、隣接している飲食店から、当現場の工事が原因で「店が不同沈下を起こして営業が困難になった」として、損害賠償を請求されています。先方は当現場の山留工事が原因であると訴えていますが、こういった場合、当現場はこの請求に応じる義務はあるのでしょうか。

**A** 一般論として、山留工事にともない不同沈下が発生した場合、不法行為に基づく損害賠償責任は生じますが、具体的に損害賠償責任を負うかは、不同沈下等の被害が予測できたか否かにもよります。損害賠償の内容として営業損害が認められるためには、傾斜のために危険が生じているなど、客観的に営業が困難である事情が必要です。

地盤調査が不十分なまま施工されたために工事中に不同沈下が始まった、あるいは山留工事を行ったところ付近の建物が傾いたなど、設計・施工の過程で十分な注意が払われなかったために近隣の建物にトラブルが生じたというケースは、実務上、よくあるものといえます。ところで、このような場合の損害賠償責任は、いったいどのような形になるのでしょうか。

### ●● 山留工事を行うにあたっての注意義務 ●●

一般的にあって、山留工事を行った場合、付近の建物等に沈下や傾斜等の危険が生じる可能性は否定できません。

そこで、工事を行う者が施工にあたって具体的にいかなる義務を負うかが問題になりますが、判例では《周辺建物の状態等を十分に調査した上、沈下、傾斜等が生じることを防止するために、付近の建物の状態に即応した敷地の地盤強化や万全を期した山留工事を行う義務がある》としたものがあります。

すなわち、一般的に通常行う山留工事をしていればよいのではなく、具体的な現場ごとの状況に応じて「適した形での工事を行わなければならない」のです。

したがって、まず、付近の建物の古さ、傷みの程度などを調査し、その状況を把握することが必要になります。ついで、そのような具体的な状況を踏まえて、予想する被害の発生を防止しようとするような形での山留工事を行うことが要求される、ということになります。

これを怠り、漫然と工事を行って付近の建物等に沈下等による損害を生じさせた場合には、民法の不法行為の規定（民法709条以下）により、損害賠償債務が発生しうることになります。

### ●● 工事と損害の因果関係 ●●

理論的には、工事の影響で沈下等が起これ、損害が発生した場合には、損害賠償責任が生じるのは上記のとおりですが、現実の訴訟では、そもそも当該工事によって「損害が発生したといえるのか」が争点になることも少なくありません。

種々の事情の総合考慮によることとなりますが、考慮すべきファクターとしては、当該工事の性質、周辺建物との距離、周辺建物に生じた傾斜等の態様、工事と傾斜等発生の時間的間隔などがあります。

また、いざ裁判などになれば、施工業者と当該建物所有者とのやり取りの過程や、言われるがままに一部対応工事等を行ってきたという経緯も、工事による責任を認めた事情として勘案されます。自社に責任がないと考えられる問題についても対応することは、後に自社の責任を認められる根拠にもなりうることを考慮して、被害者側との対応をするか否かを含めて検討しておく必要があります。

### ●● 損害賠償の範囲——復元費用等 ●●

付近の建物が沈下して損害を被ったとなると、それに対する回復措置として、当該建物を浮揚し、基礎部分を造り直す揚げ方復元工事といった方法が考えられます。仮にこのような回復方法をとるとすると、その費用およびその期間中の転居費用なども損害として発生することが考えられ、高額な損害の発生が見込まれるところです。このような損害賠償責任は認められるのでしょうか。

そもそも、不法行為において損害賠償請求の対象と認められる範囲については、損害の公平な分担という観点から、相当因果関係の認められる範囲に限られるとされています（民法416条類推適用）。

本件のような場合には、当該建物の被害の程度、老朽化の程度および耐用年数、付近の他の建物の被害状況の程度などを総合考慮したうえで、当該建物に生じた被害を回復するための費用として山留工事と相当因果関係があると認めうる範囲で、損害の額が決定されます。

具体的事案においては、このように述べたうえで、敷地を掘削して建物基礎部分に樹脂アンカーを打ち込むなどの方法によっても補修は可能であること、当該建物と同程度の建物を新築するとすれば、その建築費用はおよ

そ1,900万円であると認定し、原告が請求していた2,400万円の工事費用等のうち3割にあたる780万円を損害として認めた、という判例があります（東京地裁平成4年4月27日判決）。

また、高層ビル建築工事により隣接ビルが沈下、傾斜した事案で、沈下、傾斜回復費用の賠償は同程度のビル新築費用を大幅に上回るため、これを認めず慰謝料で斟酌した事案もあります（大阪地裁昭和56年11月27日判決）。

具体的にどの程度の金額が認められるのかは、かなりケース・バイ・ケースというところもあり、今後の判例の整備を待たねばならないところです。ただし、上記判例をもとにすると、補修のための工事方法は当然に揚げ方復元工事による、といったことではなく、当該建物につき他にとるべき方法があればそれによってもよく、同程度の建物を新築した場合に要する費用を上限として、当該建物の古さ、傷み具合等を考慮して、一定の割合をかけて賠償金額を算定するというのがひとつの対応方法である、ということになりそうです。

### ●● 損害賠償の範囲——営業損害 ●●

次に、沈下等により被害を受けた建物が店舗であって、沈下のために戸が開かなくなった、営業を継続するのは危険である、などの事情で営業損害を請求することは認められるのでしょうか。

まず、前述のように、損害賠償請求が認められるのは相当因果関係の認められる範囲に限定されますから、戸が開かなくなったなどであれば、それに対応する工事を行えば営業を困難にする事情は解消しますから、その期間を超えた部分については損害賠償の対象にはならないと考えられます。

また、沈下等により建物に危険が生じたことを理由とするのであれば、まず、客観的にそのような危険が認められる場合でなければなりません。そのような危険があるといえる場合であれば、当該危険を除去するのに必要な期間、営業損害を賠償の対象として含めてよいと考えられます。もちろん、営業損害の金額については、確定申告書、財務諸表等の客観的な証拠により立証されなければなりません。

### ●● 損害賠償の範囲——慰謝料 ●●

不同沈下等による被害は、基本的には物的損害ですが、建物の被害は、居住者の生活に対する影響も生じうるところであり、慰謝料も認められる傾向にあります。

金額的には被害の程度にもよりますが、金100万円を認定した判例もあります。