

隣地の工事の影響に よると思われる自宅の壁の ひびは補償してもらえる？

相談者の気持ち

隣のお屋敷がマンションに建て替えられる際、基礎工事の振動がひどく、わが家の壁にひびが入りました。ご近所のほかの家は影響がないようでした。補償してもらえるでしょうか？



不法行為(民法(以下、法)709条)に基づき、工事業者に対して、壁の補修費用相当額の損害賠償請求をすることができます。ただ、当該請求が認められるためには、「因果関係」の立証という難しい問題があります。

まず、損害賠償請求の根拠についてみると、相談者と基礎工事を実施した工事業者は、建築請負契約などの契約を締結しているわけではないため、契約上の責任、例えば^{かし}瑕疵担保責任(法634条)を追及することはできません。そこで、契約関係がなくても請求することができる不法行為責任(法709条)を追及することになります。

不法行為に基づく損害賠償請求が認められるための要件は、①被害者の権利または法律上保護される利益が侵害されたこと(権利等の侵害)、②加害者の故意または過失、③損害の発生、④加害者の故意または過失による行為と権利等の侵害との間の因果関係、⑤権利等の侵害と損害との間の因果関係です。

本件で相談者は、工事業者の施工ミス、つまり過失行為(故意があることは通常考えにくいでしょう)によって(上記②)、相談者の自宅の所有権という財産権が侵害され(上記①④)、相

談者には壁の補修費用相当額の損害が発生した(前記③⑤)、と考えています。

しかし、前記のように考える根拠を相談者が示さなければ、工事業者は損害賠償請求に応じないでしょう。また、仮に裁判に至った場合、相談者において、上記の各事実を立証しなければなりません。特に、因果関係(前記④⑤)の立証は、非常に難しい問題です。例えば、工事業者は、「壁にひびが入った原因は、本当に基礎工事の振動にあるのか。近所の家には影響がなかったのであるから、相談者の自宅建物が経年劣化しただけではないか」などと反論することが想定されます。そのため、相談者としては、基礎工事前後の状況を撮影した写真を探したり(基礎工事の直前まで壁にひびがなかったにもかかわらず、開始後にひびが生じたのであれば、基礎工事とひびの発生との間に因果関係を認める証拠となり得ます)、専門家に鑑定を依頼したりする必要があります。

なお、本件のようなケースでは、ひびに気づいた時点で、工事業者に対して直ちに事情を説明し、今後の進行(基礎工事の一時中止を含む)について協議したり、基礎工事から生じる振動の記録を求めたりすべきです。