

## 欠陥住宅に対する法的責任

早稲田大学英米判例研究会

(代表 矢頭敏也)

はしがき

この判例研究に参加した者は、早稲田大学大学院法学研究科に在学する左の諸君である。

市角奈保子 尾形夏代子 川名 啓文 河辺 亮  
小松 良正 佐々木千津子 柴田 敏 東野 明美  
西浦 裕子 平田 雅子 森川 功 八木 保夫

本稿は、それぞれが行なった報告及び討議を素材とし、資料として役立たせることを目的として、各項目の末尾に記名した平田、森川、八木の三君がとりまとめたものに、主として、本

欠陥住宅に対する法的責任

件を論評する法律雑誌のコメントに基づく解説を平田、八木両君が加え、最後に矢頭が全体に目を通して作成されたものである。

本稿では、はじめにアンズ(ほか六名)対ロンドン・マートン市会事件における貴族院の判決が取り上げられるが、後に述べられるように、貴族院へ上訴されるまでに次のような経過をたどった。

一 先ず本案の審理にはいる前に、出訴期限(Initiation)に関する争点が先決事項として、審判官フエイ(巡回)判事によって審理されて、出訴期間満了後の訴の提起であって原告ら

の訴権は既に消滅していると判決された。(一九七五年一〇月二四日)

二 右の判決に対して、原告らは控訴院に上訴し、勝訴判決を得た。(一九七六年三月一日) *Anns and Others v. Walcroft Property Co. Ltd. and Another* (Merton London Borough Council) [1976] 1 Q. B. 882; [1976] 2 W. L. R. 512.

三 第二被告ロンドン・マートン市会は貴族院に上訴許可を求める申立を行ない、先決事項である出訴期限のみでなく注意義務に関する問題の審理をも求め、いずれも認容された。(一九七六年一〇月二二日) *Anns and Others v. Merton London Borough Council* [1976] 1 W. L. R. 1108.

四 貴族院判決(一九七七年二月中に九日間にわたる審理の後五月一二日に判決が下された。)

ところで、購入し、賃借し、居住している住宅に欠陥があった種々の被害を受けている者は、誰を相手取って、いかなる理由で法的救済を求めたらよいのであるうか。本稿はその解決方法をイギリス法に求めて、その資料を得ることを目的としている。

住宅供給にかかわるものとしては、建築の審査・検査にたずさわる地方当局、開発業者、不動産業者、建築業者、下請業

者、販売業者、賃貸人などが考えられるが、供給された住宅に欠陥があった場合のイギリス法における法的責任については、一九七〇年以後に顕著な動きが見てとれる。一つは本稿で取り上げ紹介される一連の判例であり、もう一つは本稿にその抜粋訳が掲載される一九七二年欠陥住宅法の制定である。この結果救済の幅はかなり拡大されたと見てよいと思われる。

(矢頭敏也)

## 目次

- 一 住宅建設における地方当局及び建築業者の注意義務と出訴期限に関する事件(アンズ事件) 六九
- 二 関連判例 七七
  - 1 バッティ事件(七七) 2 ドーセット・ヨット会社事件(八一) 3 ダットン事件(八三) 4 東サフォーク河川排水委員会事件(八四) 5 スパラム・サウター事件(八五) 6 エッソ石油会社事件(八七)
- 三 一九七二年欠陥住宅法(抄訳) 八九
- 四 解説
  - 一 地方当局の責任 九二
  - 二 建築業者の責任 一〇二
  - 三 契約責任と不法行為責任 一〇五
  - 四 経済的損失及び出訴期限 一〇七

一 住宅建設における地方当局及び建築業者の注意義務と出訴期限に関する事件

*Arms v. Merton London Borough Council*

一九七七年五月一二日、貴族院判決（被上訴人（原告）勝訴）。[1978] A. C. 728; [1977] 2 W. L. R. 1024; 121 S. J. 377; [1977] 2 All E. R. 492.

一 事実関係

マイケル・ラルフ・アンズら七名の原告は、ウィンブルドンにあるメゾネットの賃借人である。当該建物は、その現所有者である第一被告、ウォルクロフト不動産会社によって、一九六二年に建築された。原告のうち、原賃借人である二名を除く他の者は、一九六七年から翌年にかけて、九九九年にわたる賃借権を譲渡によって取得している。

第一被告は、当該建物を建築するにあたり、一九三六年公衆保健法（Public Health Act 1936）の下に制定された建築条例に基づき、当時の地方当局であったミッチャム市会にその建築計画を提出している。一九六二年二月九日、当該市会はその計画を承認した。ところで、一九六三年ロンドン政府法（London Government Act 1963）制定後は、第二被告であるロン

ドン・マートン市会が当該市会の義務及び責任を引き継ぎ、現在に至っている。

一九七〇年二月に及んで、当該建物に構造上の変化が生じ始め、壁にひびがはいったり、床が傾いたり、ドアが開かなくなったりするようになった。このような欠陥の原因は、当該建物のコンクリート土台が、地面からの深さについて、提出された計画には三フィートもしくはそれ以上と示されていたにも拘らず、実際には二フィート六インチしかなかったことによるものであった。

このため、一九七二年二月二一日、原告は、当該建物の建築者であり所有者でもある第一被告に対して、契約違反及び一九五七年住宅供給法（Housing Act 1957）第六条に基づく黙示の約定違反を理由とする損害賠償請求訴訟を提起した。更に、地方当局である第二被告に対しては、十分な深さではなかった土台の上に当該建物を建築させたこと、また選択的に、必要な検査を注意深く実施しなかったか、もしくは全く実施しなかった過失を理由とする損害賠償請求訴訟が提起された。

原告の主張するところによれば、第二被告は、建築条例に基づき、当該建物が確かに計画通りに建設されるようにする義務を負っており、また、土台が覆われる前に検査を実施すべきであるとされた。後に、両訴訟は併合されることとなった。

これに対して、第一被告は、なんら抗弁を提出せず、一定の工事の実施を約した。一方、第二被告により、一九三九年出訴期限法 (Limitation Act 1939) に基づき出訴期間が満了しているという抗弁が提出されたため、審判官 (official referee) の職務を行なう巡回裁判官に対して、かかる先決事項について決定を下すよう付託がなされた。

一九七五年一〇月二四日、巡回裁判官エドガー・フェイ判事 (Circuit Judge, Edgar Fay Q. C.) は、出訴期間は最初に賃借権が設定された日から起算して六年以内であり、本件については既に満了している旨の決定を下した。これは、後掲ダットン事件 (八三頁) において、地方当局が際限のない訴にさらされるのは正しいとはいえないとしてデニング記録長官判事が述べた、「損害は、土台が不完全に建設された時に発生したのである。出訴期間は、その時から進行し始めた。」という傍論 ([1972] 1 Q. B. 373, 396.) に依拠したものである ([1976] 1 Q. B. 882; [1976] 2 W. L. R. 512.)。

これに対して、原告は控訴院に上訴した。一九七六年三月一日、控訴院は、後掲スパラム・サウター事件 (八五頁) における、訴訟原因は訴を提起し得る者が損害を発生したかもしくは発見すべきであった時まで発生しない旨の判決 (同判決において、デニング記録長官判事は、ダットン事件における右の傍論

を自ら明確に変更している。) に従い、原告の上訴を認容するとの判決を下した。同時に、第二被告に対して、貴族院への上訴が許可された (Anns and Others v. Wacroft Property Co. Ltd. and Another [1976] 1 Q. B. 882, 883.)。

さらに第二被告の補充申立が認容されて、貴族院においては、出訴期限をめぐる右の控訴院判決ばかりでなく、第二被告が原告に対して負うべき注意義務についても論じられることとなった (Anns and Others v. Merton London Borough Council [1976] 1 W. L. R. 1108.)。

## 二 争点

(1) 地方当局は、その所管地域にある建物の所有者もしくは占有者に対して、

- (a) 土台の検査を実施する義務、
- (b) もし検査が実施されたのであれば、条例が遵守されているか確かめるべく合理的な注意を払う義務、
- (c) 建物が確かに建築計画通りに建設されるようにする義務、または、計画に示された三フィートもしくはそれ以上の深さではなく実際には二フィート六インチしかなかった土台の上に、建築業者が住宅を建設しないようにする義務

る義務

を負っていたか否か。

(2) もし地方当局がかかる義務を負い、その違反の結果として損害が生じたならば、一九三九年出訴期限法の下で、原告の訴訟原因はいつ発生したか。

※ 右の争点の他に、本上訴における直接の争点ではないが、当然予期される因果関係及び損害額に関する争点の審理を想定して、原告が請求することのできる損害賠償金は、いかなる種類の損害に対してであるかについて、一般的考察が加えられた。

なお、本稿において、ネグリジエンスにおける注意義務の存否を決定する一般的基準に関連して、「隣人」・「近接」などのことばと共に、しばしば引き合いに出されるドナヒュー対ステイヴンソン事件におけるアトキン卿の有名なことばは次のものである。「あなたは、あなたの隣人を侵害しそうであると合理的に見しうる行為もしくは不行為をさけるために、相当の注意をしななければならない。ところで、だれが私の隣人であるのか。答はつぎのようであると思われる。「隣人とは」、私の行為によって、たいへん密接かつ直接的な影響を受けるために、私が問題とされる行為もしくは不行為を行なおう

欠陥住宅に対する法的責任

とするときに、そのような影響を受けるものとして、相当の考慮を払うべき者である。」(per Lord Atkin in *Donoghue v. Stevenson* [1932] A. C. 562 at 580.)  
(以上 平田雅子)

### 三 判決の要旨

右の諸争点のうち出訴期限に関しては、ウィルバーフォース卿、ディプロック卿、サイモン卿、サーモン卿及びラッセル卿 (Lord Wilberforce, Lord Diplock, Lord Simon of Glaisdale, Lord Salmon, Lord Russell of Killowen) の全裁判官は一致して上訴人(被告市会)の申立を却下し、原告らの訴権は存続していると判決した。

また住宅の所有者もしくは居住者に対する地方当局の注意義務に関して、貴族院は積極的判断を下したが、サーモン判事はその一部について後述するように少数意見を述べた。

(一) ウィルバーフォース判事の意見  
(1) 注意義務の発生

貴族院におけるドナヒュー対ステイヴンソン事件 (*Donoghue v. Stevenson* [1932] A. C. 562) のドリー・バーン会社対ヘラー・アンド・パートナーズ会社事件 (*Hedley Byrne*

& Co. Ltd. v. Heller & Partners Ltd. [1964] A. C. 465) ドーセット・モット会社対内務省事件(八二頁) (Dorset Yacht Co. Ltd. v. Home Office [1970] A. C. 1004) の三判例を通じて見ると、「いかなる場合に注意義務が発生するか」については現在次の状況にある。この問題は二段階で考察されるべきである。まず第一に、原告と被告との間に、被告側の不注意が原告に損害を与えやすいほどに近い関係又は隣人関係が存在すれば、一応の注意義務が発生する。第二に、注意義務が発生した場合には、その注意義務の範囲あるいは注意義務が払われる人の種類、あるいはその義務の違反が生ぜしめるであろう損害を、否定するか、そうでなければそれらをせざるかあるいは制限する理由が存在するか否かを考慮することが必要である。

市当局と住宅の所有者及び占有者の間の事実上の関係は、一九三六年公衆保健法に照らして考察されなければならない。同法、特に第二編は、建物の所有者及び占有者の健康と安全を目的とし、建物の建築基準を設け、地方当局に建築条例によって建築業者の作業を監督・規制する権限を与えている。地方当局によって監督される事柄のひとつが建物の土台についてであり、建物の土台には中間的検査の機会がないので、建築業者はそれを覆ってしまう前に地方当局へ通知すべき制定法上の義

務を負っている。建築業者のみならず地方当局も、建物の土台が建築条例の要件を満たしていない場合、将来隠れた欠陥が建物に損害を生ぜしめ、建物の所有者及び占有者の安全及び健康を害するおそれがあることを予期しているはずである。そして、建物は永続するものであるから、隠れた欠陥によって損害を被るであろう所有者及び占有者は、建築後最初の入居者に限られない。

これらの者に対して、地方当局はどの程度の義務を負うのであろうか。

市当局と家屋の所有者及び占有者の間には「近接」(proximity)の状況が存在しているが、市当局の義務の説明は「隣人」原則(“neighbourhood” principle)だけに基つき得るものではなく、控訴院によって示唆された「規制」(control)のような何らかの事実上の関係だけに基つき得るものでもないと考ええる。地方当局は公共団体であり、制定法に従って職務を果しているのだから、その権限及び義務は、私法によってではなく、公法によって定義されうる。この種の訴訟が生み出す課題は、法がこれら公法上の権限及び義務のほかになおその上、あるいはそれと共に、民事裁判所に損害賠償請求訴訟を提起しうるような私人に対する私法上の義務を課すべき諸状況を明確化することである。この状況においてこそ義務と単なる権限と

の間の区別が検討されなければならないのである。

公当局もしくは公共団体に関するすべての制定法は、広い政策の領域、つまり「自由裁量」をその中に含んでいる。また多くの制定法は、政策決定の実施をも規定し、又は少なくとも前提としている。即ち、政策の領域と実施の領域に区別されるのであるが、この区別は便宜的なものに過ぎず、程度の差である。そして、多くの「実施の」権限及び義務は、その中に何らかの「自由裁量」の要素を含んでいるのである。権限もしくは義務が、「実施」に関わるものであればある程、コモン・ロー上の注意義務を上をせることがより容易になるといっても差しつかえない。

これを、権限あるいは義務の行使又は履行から生じることが予想される損害以上の損害を与えることを避ける義務に、限定することが正しいとは考えない。それは、その制定法のもとで行なわれる行為が、本来的に個人の利益に対して不利益に影響を及ぼすはずである場合に、当てはまるかもしれない。しかし、他の多くの行為は、誰にも損害を与えることなく行なわれるのであり、実際、損害が発生するのを妨げるように指示されていよう。これらの場合、その義務は、影響をうけそうなる人々が損害を被るのを避けるように注意を払うという通常のそれである。

#### 欠陥住宅に対する法的責任

この点から一九三六年公衆保健法を検討して見よう。明らかにそれは広範な政策を定めている。公的かつ選任された団体である地方当局が、同法第二編のもとでその機能を果たす為に用いる財源の規模を決定するのである。即ち、何人の検査官をどのような専門資格で雇うべきか、検査は何度行なわれるべきか、どのような検査が行なわれるべきか、が決定されるべき事柄である。同法が具体的な義務という言葉よりもむしろ機能や権限という言葉で書かれているのは偶然ではない。よく言われるように、公当局は能率という要請と儉約という要請とのバランスをとらなくてはならない。バランスが正しくとられているか否かは、裁判所においてではなく、投票箱を通してのみ決定されるのである。地方当局は、検査をする義務を何ら負わず、検査をする必要がないのであれば、過失ある検査に対して責任を負うはずはなく、そこで、もし責任ありとされるならば、検査をすることを条例に規定しないであろうと述べられた判例があるが、これは非常に粗雑な議論である。地方当局は、その管轄の公衆の保健について明確な責任を持つことを定めた制定法の下で機能する公共団体であるから、自由裁量による諸決定を責任を持って制定法上の目的のために行なわなければならない、また現実にそうしているのである。

もしこの方法で自由裁量を行わなければ、地方当局は訴えら

れるおそれがある。地方当局に検査義務がないことは、事態を何等説明するものではない。地方当局には、検査すべきか否かの問題に対して適切な考慮を払う義務があり、検査を行なわなかった場合には、訴追からの免除は重要ではあるが絶対的ではない。絶対的ではないから、「検査義務がなければ、検査における注意義務もない」という命題の必然的前提は消滅する。

検査が行なわれた場合は、原則に従って、適切な注意を払う義務が存在しなければならぬ。そして、注意義務の水準は、条例の遵守を確実にする義務に関係づけられなければならない。またそれは、条例に従って建築に責任を負う者が建築業者であり、検査官の職務が監督であるという事実、及び、ひとたび検査官が建物の土台を認可してしまうと、それらは土に覆われ、後に検査される機会がないという事実に関係づけられなければならない。しかし、この義務は、きわめて作用的な義務であるが、なお制定法の下に生ずる義務である。この義務の履行においては、検査の時期・方法及び用いられる技術に関して自由裁量の要素があるであろう。過失を理由として訴訟を提起する原告は、コモン・ロー上の注意義務に依拠する前に、採られた行為が誠意をもって行われる自由裁量の範囲内になかった事を立証しなければならぬ負担を課せられている。しかし、これを言い得るときは、原則として訴え得る。

それでは、そのような義務の存在を否定する権限、又は、それを制限する何らかの理由が存在するであろうか。法においては、制定法上の義務と制定法上の権限との間に絶対的な相違があり、前者は責任を生ぜしめるが、後者はそうでなく、あるいは少なくとも、権限の行使が何か新たな損害又は付加的損害を生じさせる何らかの明確な行為を含まなければ、責任を生ぜしめる事はないと言われている。

私には、そのような絶対的な法原則が存在するとは思われない。あるいはより正確には、特定の制定法に基づいて存在する権限及び業務に関して存するような法原則というものは、公人であれ私人であれ人が自分に十分近接している他の者に対して損害を与えることのないようにするというコモン・ロー上負っている義務が公法上の義務と並んで存在しうる可能性を考慮していないならば、権限及び義務を行使履行することによって、もしくはまさに行使履行しないことによって影響をうける個人の諸権利を、明確に定めているとは思えない。このことこそ上訴人が主としてその抛り所にした先例である後掲の東サフォーク河川排水委員会対ケント事件(八四頁)(East Suffolk Rivers Catchment Board v. Kent [1941] A. C. 74)を理解する手がかりであると思う。

(以上 森川 功)

被告市会が依拠した東サフォーク河川排水委員会事件当時、

一般的注意義務の概念は、公共団体が制定法に基づいて機能する領域にまで及んではない、そこでドナヒュー対スティーンソン事件 (Donoghue v. Stevenson [1932] A. C. 562.) の影響が認識されるに至ったのは、ドーセット・ヨット会社事件 (八一頁) においてであると言つてよい。現在では、特定の制定法により課せられた義務について審査した結果とは全く別に、ある者がひとたび適法な裁量もしくは政策の範囲外にあれば、コモン・ロー上の注意義務が存在し得る。かかる注意義務は、制定法が義務を課しようとする或いは権限を付与しようとする、どちらの場合にも存在する。両者の違いは、権限の場合には、問題の行為がその範囲を越えたとき責任が発生し得ることにある。本件において、当該市会もしくはその検査官が、検査の実施或いはその実施方法につき、委任された裁量の範囲を越える行為を行なったという主張が原告によりなされたが、そうであったかどうかは公判で判断されるべき問題である。そこで権限外であるとされたときはじめて、注意義務が問題となるのである。従つて、ダットン事件におけるデニング記録長官判事は、あまりにも高度の注意義務を課しているように思われる。

## (2) 義務の性格

### 欠陥住宅に対する法的責任

かかる義務の性格は、検査権限が付与された目的と密接に関連しているに違いないが、具体的には、建築業者が土台につき条例の要件を確実に遵守するよう、合理的な注意を払うことに他ならない。原告の主張が建築計画通りではなかったことに依拠しているならば、それは誤りである。

### (3) 誰に対して義務を負うか

また、この義務は、土台が条例の規定する十分な深さ或いは強度を備えていなければ、安全ないし健康に対して侵害を被るかもしれない住宅の所有者もしくは占有者に対して負うのであり、自己の損失のもととなつた過失を犯した建築業者である所有者に対するものでないことは、いうまでもない。更に、原告となり得る者が際限なく不確定に現われることのないよう、訴権が与えられるのは、損害発生時の所有者もしくは占有者に限られる。

以上をまとめるならば、本件において、被告市会もしくはその職員が原告に対して注意義務を負うか否かは、一九三六年公衆保健法に基づく権限・義務及び裁量との関連において考慮されなければならない。そして、(a) 検査の実施につき、その裁量を適正に行なわなかつたこと、ならびに、(b) 当該建物の土台に關して、確実に条例が遵守されるよう、合理的な注意を払わな

かったこと、が立証されたならば、被告市会は、土台の検査を実施しなかったことにおける注意義務違反に対して、責任を負うのである。

(4) 建築業者の地位

ところで、土台の欠陥に関してもと過失のあった建築業者の責任については、ドナヒュー対ステイヴンソン事件の原則が不動産にも適用され、欠陥住宅の建築業者はそのネグリジエンス責任を負うものとされるに至っているが、その者が所有者でもある場合については、明らかではない。しかし、建築業者が、たまたま不動産を所有していたからといって免責されるべきではなく、かかる区別を認めることはできないとした、ダットン事件（八三頁）におけるデニング記録長官判事の意見に同意するものである。また選択的に、条例の遵守は建築業者の義務であるから、実際問題として、条例により恩恵を受け或いは保護されている者が、制定法義務違反を理由として建築業者を訴えることも可能であると思う。従って、本件においては、建築業者が免責されるならば、被告市会に責任を負わせるのは不合理であるという議論は成り立つとはいえない。

(5) 回復し得る損害賠償金の性格及び訴訟原因の発生

私の意見では、原告は、身体傷害ならびに家財に対する損害ばかりでなく、住宅自体に対する損害についても損害賠償を請求することができる。というのは、土台が一定の基準にあることを要件とする当該条例の全目的は、占有者の健康もしくは安全を危くする土台の欠陥から生ずる損害を防ぐことにあるからである。住宅に対する損害は物質的・物理的なものであり、住宅をもはやかかる危険のない状態にまで修繕するのに要する費用と、事情によっては転居にかかった出費の合計が、回復し得る損害賠償金であろう。

(6) 訴訟原因発生の時期

住宅に対する損害が発生したのは、建物が占有者の健康もしくは安全に対する現在の或いは差し迫った危険にさらされている状態に至った時であり、その時にはじめて訴権が発生し得る。住宅が譲渡された際にすでに訴権が生ずるという見解を放棄した、スパラム・サウター事件（八五頁）における控訴院判決は正しいと思う。従って、本件においては、主張された事実に基づき、一九三九年出訴期限法により当該訴訟が妨げられることはないものとして、被告市会の上訴を棄却する。

(二) サーマン判事の少数意見

地方当局が検査を行わない旨の決定をした場合には、裁量権の不当行使として再審命令 (certiorari) もしくは職務執行命令 (mandamus) による修正が妥当な措置であって、検査を行なわなかったことを理由として個人に損害賠償請求訴訟を提起する権利を与えることについては疑問を持つ。本件被告である市会は、本件原告らが占有する建物の建築前もしくは建築後に土台を検査する権限を行使すべき責務を負うものではない。しかしながら、被告が当該建物の建築前に検査権を行使したのであれば、かかる検査を行なうについては、合理的な注意と技術をもって実施する法的義務を原告らに対して負うものと判断する。(以上 平田雅子)

## 二 関連判例

ここでは、本稿で取り上げたアンズ事件の貴族院判決が最初に適用されたバッチェイ事件と、アンズ事件の判決の中で適用もしくは参照された判例について、本稿で扱う事項、問題点にかわりがある部分だけを取り出して紹介することにする。

### 一 アンズ事件判決が先例として適用された事件

バッチェイ対首都住宅開発会社・トリッピア建設会社・ロ  
ッスンデイル地区会事件 (原告勝訴) [一九七七年] 一  
欠陥住宅に対する法的責任

月八日「控訴院民事部判決」(Batty and Another(妻)  
v. Metropolitan Property Realisations Ltd. and Others  
(Trippier Construction Ltd. and Rosendale District  
Council) [1978] Q. B. 554; [1978] 2 W. L. R. 500;  
[1978] 2 All E. R. 445.)

### (1) 事実関係

原告夫妻は、開発業者との九九九年間の賃貸借契約により、高台にある庭付きの新築住宅を手に入れた。当該住宅は丘陵の急斜面に隣接して建てられていたが、開発業者及び建築業者は、住宅用地としての適合性ならびに安全性を始めとして、種々の観点から視察を行なったのちに、その建築を決定している。三年後、斜面に大きな地すべりが発生し、その土地に隣接していた原告の裏庭に損害を受けた。その際、当該住宅及びその土台には、直接の損害は生じていなかった。

このため、原告は、開発業者を第一被告とし、建築業者を第二被告として、両者が調査を十分に行なわず当該住宅を建築したことにおける過失を理由として、不法行為訴訟を提起した。第一被告は、居住に適する住宅を建設すべき担保義務に違反したとして契約違反についても訴えられ、さらに、地方当局ロッスンデイル地区会を第三被告として、当該住宅の土台の検査義

務に関する過失もしくは制定法上の義務違反を理由とする訴が提起された。

第一審裁判所は、当該住宅について、土台自体はきちんと建築されているが、隣接する丘陵の斜面が不安定であるため、その地すべりにより十年もしないうちに倒壊するであろうから、既にその価値は失われ、売買不能であると認定して、第一被告に対しては契約違反についてのみ原告勝訴、第二被告に対しては、用地の周到な検査を怠った過失を理由として原告勝訴、さらに、第三被告に対しては原告敗訴の判決を下した。第一被告及び第二被告が共同して支払う損害賠償金（一三、〇〇〇ポンド）は、原告夫人の身体的・精神的苦痛についても認められた（二五〇ポンド）。これに対して、第一被告及び第二被告は、控訴院に上訴した。一方、原告は、第一被告が契約違反ばかりではなくネグリジェンスを理由とする不法行為責任も負うべきであるとして、反訴を提起したが、第三被告に対する敗訴判決については争わなかった。

(2) 第一被告（開発業者）の上訴理由

(i) 単に当該住宅に倒壊の危険性があり売買不能であると認定したからといって、第一被告が契約違反を犯したと判断されたのは誤りである。

(ii) そのように誤って判断されたのは、「適任かつ相応の技

能を有する者の手法により、適切な資材で、及び居住に適するように」という契約約款を、「当該住宅が、居住に適するように、適任かつ相応の技能を有する者の手法により、適切な資材で建築されるよう」保証するものと解したことによるものであった。

(iii) 合理的な専門家による調査が行なわれていたならば、倒壊の危険性があるとして当該住宅が売買不能となった原因である、隣接地の欠陥を発見できたことと認定されたのは誤りである。

(3) 第二被告（建築業者）の上訴理由

(i) 原告に対して、争われている損害についての法的義務、または、潜在的欠陥を発見するために、所有も占有もしていない、或いは管理下にもない隣接地を調査すべき義務を負ったと判断されたのは誤りである。

(ii) 適任かつ相応の技能を有する者の手法により、建築条例を遵守するよう当該住宅を建築するために合理的な注意を払うべきより高度のなんらかの義務を負っていたと判断されたのは誤りである。

(iii) 住宅自体が第二被告から第一被告へ、更に原告へと供給

されたのに、第二被告が原告に対して負う義務が、現在であれ将来であれ、当該住宅に関して被った損害にまで及ぶと判断されたのは誤りである。

(iv) 第二被告が一九七〇年に専門家に相談していれば丘の側面の基盤が軟弱であることが発見されていたはずであって、従って第二被告の過失によって損害が発生した、との認定は誤りである。かかる認定は、一九七四年に行なわれた地すべり発見の為の試掘が異常かつ複雑高度であり、精密かつ非経済的な方法によつたものであることを理解していないことによる。

(v) 住宅自体の損害に関しては、または選択的に、住宅自体が損害を受けるか或いは占有者の健康もしくは安全にとつて現在の或いは差し迫つた危険となる状態に達するまでは、義務違反を理由とする訴権は発生しない。

(4) 争点

(i) 第一被告は、当該住宅の居住性に関して、契約違反を理由とする責任を負うか否か。

(ii) 第一被告は、更に、ネグリジェンスを理由とする不法行為責任も負うか否か。

(iii) 第二被告は、当該住宅の隣接地を調査する義務を負うか否か。

(iv) かかる義務を負うとして、義務違反により損害が生じ、第二被告に対する訴権が発生したか否か。

(5) 判決

争点のすべてにつき積極的判斷。第一被告及び第二被告の上

欠陥住宅に対する法的責任

訴を棄却し、原告の反訴を認容する。

(6) 判決の要旨

(i) ミーゴ判事 (Meagaw J. J.)

(a) 原告との間にかわされた賃貸借契約における「及び居住に適するように」という約款が保証するのは、同じ条項の「適任かつ相応の技能を有する者の手法により、適切な資材で」という約款が履行される限りにおいての当該住宅の居住性である。第一被告により主張されたが、そのように解することはできない。隣接する丘陵の斜面が不安定であるため、当該住宅は居住に適さず、建築前に合理的な専門家による調査が行なわれていたならば、かかる欠陥を発見できたのであれば、居住性を保証する約款は履行されなかつたといえる。当該住宅は始めからいづれ倒壊する運命にあり、いかに簡略であろうとも、なんらかの調査が行なわれていたならば建築されなかつたであろうという第一審裁判官の認定は、本件の諸事実に基づけば覆し得ない。従つて、第一被告は、その契約違反の為に、当該住宅の価値が失われ、原告夫人に身体的損失が生じたことに対して、責を負うべきである。

(以上 平田雅子)

(b) 第一被告の弁護士ブラウンは、契約違反を発生させる諸事実が契約とは別のコモン・ロー上の義務違反をも構成する場合、契約に関して訴訟を提起している原告が契約違反と不法行

為の両方について判決を受ける権利は、コモン・ロー上の義務が、公共の業務を行ない、それゆえある特別な種類の法律上の責任を負う者に負わされている場合、及びその義務が職業上の技量に関して専門家に負わされている場合以外には、判例において認められておらず、また主張されてもいないので、それらの場合に限定されていると看做されるべきであると主張した。

しかしながら後掲のエッソ石油会社対マードン事件（八七頁）（Esso Petroleum Co. Ltd. v. Mardon）において、その権利は、義務違反が専門家の技量を伴った建築技師の違反であった場合に発生すると判断されているので、その権利の範囲をその様に制限する理由は、論理的にも、実際上の根拠においても見当らない。したがって、第一被告が原告に対して払われるべきコモン・ロー上の注意義務の違反を行なったことを原告が立証したと仮定して、原告はここにおいて、契約違反に基づいてと同様に、不法行為上の責任に基づいても勝訴の判決を受ける権利があった。（以上 森川 功）

(c) 私の意見では、本件において論じられるのは義務の存否ではなく、諸事実に基づき義務違反があったか否かであり、それは、本件の場合において、資格ある注意深い建築業者は調査に關していかなる行為を行なうか或いは行なわないかにより判断される。即ち、かかる建築業者であれば、隣接地が不安定で

あることを発見でき、更に調査を進めずに当該住宅を建築することはなかったならば、そのような欠陥が、所有も占有もしていない、従って、そこに立ち入るためには他人の許可を要する土地に存在していたとしても、それは問題ではない。また、原告との間に開発業者が介在していたとはいえ、開発業者と共同して当該住宅の建築を決定したのであるから、建築業者である第二被告の義務は、建築契約に基づく開発業者に対する義務に限定されない。

(d) 建築業者に対する訴訟が提起される以前に財産に対する物理的損害が発生していたことを立証する必要があるならば、地すべりによって住宅及びその土台は損害を受けていないが、財産の一部である庭に物理的損害が存在していた。しかし、本件におけるかかる附随的要素とみなされるかもしれないことはともかくとして、アンス事件における、「建物が占有者の健康もしくは安全にとり現在の或いは差し迫った危険にさらされている状態にある時にはじめて訴訟原因が発生する」というウィルバークス判事の見解に鑑みるならば、原告夫人に住宅倒壊の危険性が彼女の健康及び平靜心を与えた影響に対する損害賠償が認められたことを以て、かかる差し迫った危険が存在する場合として取り扱うべきである。私の意見では、なんら差し迫った危険がないからといって、いかなる者も（どんなすくれた

専門家できえ) いつ当該住宅が倒壊するかわからず、また確信をもって述べることもできないような状況において、建築業者に対する訴権が発生しないとするほど、法は愚かではない。

(e) 本件において、住宅自体に損害は発生してはいないが、財産の一部である庭に対する物理的損害は存在していた。しかし、アンズ事件においてウィルバーフォース裁判官が述べたように、建物が占有者の健康もしくは安全にとり現在のあるいは差し迫った危険にさらされている状態にあることが立証された場合にも、訴権は与えられる。当該住宅がいつ倒壊するかは明らかではないが、差し迫った危険が全くないということはできず、そのために原告夫人の健康及び平靜心に及んだ影響に対して、損害賠償が認められる。

(ii)ブリッジ判事 (Bridge L. J.)

ミゴ判事の意見に同意すると共に、若干補足する。第二被告により、当該住宅が倒壊して原告が身体傷害を被ったならば、ドナヒュー事件タイプの責任を負うかもしれないが、住宅自体の価値の減損に対しては責を負わないと主張された。しかし、地方当局に対して請求し得る損害の範囲に住宅自体の損害も含まれるというアンズ事件におけるウィルバーフォース判事の意見は、本件における建築業者についても、ひとしくあてはまる。

欠陥住宅に対する法的責任

(iii) ウォラー判事 (Waller L. J.) (以上 平田雅子)  
両判事の意見に同意する。

二 アンズ事件において、地方当局のコモン・ロー上の注意義務を肯定するにつき先例として適用された事件

ドーセット・ヨット会社対内務省事件 (原告勝訴) [一九七〇年五月六日、貴族院判決] (*Dorset Yacht Co. Ltd. v. Home Office* [1970] A. C. 1004; [1970] 2 W. L. R. 1140; [1970] 2 All E. R. 94, H. L. (E.))

(1) 事実関係

ある島上に設置されていた内務省管轄の少年院に収容され、三名の看守の監督及び監視の下で矯正教育としての労働に服していた七人の少年が、ある夜島を抜け出し、沖合に停泊させてあった原告会社所有のヨットに乗込んで漂流し、このヨットにかなりの損害を与えた。

原告会社は、内務省に対しネグリジェンスを理由として損害賠償請求訴訟を提起した。彼らは、訴の理由としてのネグリジェンスとは、少年院の看守が、逃亡した少年達の犯罪歴及び過去の少年院からの逃走歴、並びに、原告所有のヨットの如き船舶が沖合に停泊していたことなどを知りながら、少年達に対し

て何ら効果的な監督又は監視を実施していなかったということである、と主張した。

内務省は、同省又はその職員若しくは吏員が、少年達の拘禁に関連して、又は、彼等の処遇、使役、訓育、監督若しくは監視の方法に関連して、原告会社に対し何らの注意義務を負うものではないと主張した。

高等法院における予備的争点、即ち、原告会社の主張する事実に基づいた場合に、内務省は、少年院での矯正教育に服している者の拘禁に関連して、又は、かかる矯正教育を授ける間のその者の監督の方法に関連して、原告会社に対し、損害賠償責任を生じさせ得るような注意義務を負っていたか否か、という争点の審理において、セシジャー判事 (Thesiger J.) は、この問題に肯定的に判決を下した。

控訴院は、内務省による上訴を棄却した。

内務省は、更に貴族院に上訴した。

(2) 上訴理由

内務省の貴族院への上訴理由は、次の通りである。

(i) 原告会社により主張された如き義務を負担せしめるにについては、何ら実質的な法的根拠が存在しないこと。

(ii) 何人も、成年に達し、かつ行為能力を有する者であつて、自己の使用人でも代理人でもない者の為した違法行為に付

いて、責任を負わせられるものではないこと。

(iii) 公政策、又は関連法規の法的政策に照して、看守は右(ii)の如き責任を免除されるべきであること。

(3) 争点

内務省は、原告会社に対して注意義務を負っていたか否か。

(4) 判決及びその要旨

争点につき積極的判断。上訴棄却。(多数意見—Reid, Morris of Borth-y-Gest, Pearson, Diplock 各判事、少数意見—Dil-horne 判事。)

内務省は、看守を通じて、その監督下にある少年達が原告会社の財産に対して損害を惹起せしめることがないように、あらゆる情況から判断して合理的であると考えられるような注意を払う義務を—もし仮に、かかる義務を履行しないならば、明白な危険が生じたであろうと予見しえたはずである場合には—原告会社に対して負っていたのである。また、公政策から、本件原告会社が提起したごとき訴に対して内務省の免責が要請されることもない。

以上から、法律上の争点が控訴院によって肯定的に判決されたことは正当である。(以上 八木保夫)

三 アンズ事件において、地方当局のコモン・ロー上の注意義務

務を肯定するにつき、被告地方当局の主張を退けて、承認された事件

ダットン対ボグナー・リーズ都市地区会事件（原告勝訴）〔一九七一年二月一七日、控訴院判決〕 *Dutton v. Bogner Regis Urban District Council* [1972] 1 Q. B. 373; [1972] 2 W. L. R. 299; [1972] 1 All E. R. 462.

### (1) 事実関係

建築業者が自己の所有地に住宅を建築しようとして、建築条例に基づく地方当局の許可を得た。土台及び排水施設が覆われてしまう前の段階において、その義務づけられた地方当局の検査官による検査が実施され、その承認のもとに住宅は完成した。原告は、売却後数か月たった新築同然の当該住宅を、その買主より購入したのである。ところが、しばらくして内部構造にひび割れなどの重大な欠陥が生じ始め、その原因は当該住宅が昔のごみ捨て場を埋め立てた場所に建てられていたためであることが、調査により明らかにされた。そこで、原告は建築業者を訴えたのであるが、それは示談による解決が図られた。更に、地方当局に対して、土台の適合性の検査における過失を理由とする訴が提起され、第一審の高等法院女王座部キュサック判事 (Cusack J.) は、原告勝訴の判決を下した。これを不服

欠陥住宅に対する法的責任

として、被告は控訴院に上訴した。

本件における争点とされた為に、ある作業が適正に行なわれているかどうか検査するにつき過失があったことを理由として、検査官ならびに地方当局が責任を負うか否かという問題について、初めて控訴院の見解が示されることとなった。なお、アンズ事件（六九頁）において、被告地方当局は、本件判決が正しく判決されたものであるか否か、その判断を求めている。

### (2) 判決及びその要旨

争点につき積極的判断。被告の上訴棄却。

(i) デニング記録長官判事 (Lord Denning M.R.)

(a) 一九三六年公衆保健法に基づく条例において立法者により与えられた地方当局の機能は、土台を検査する単なる権限でも義務でもなく、当該区域における建築作業ならびにその方法に対する監督である。かかる広範な監督権は、条例が遵守されるよう合理的な注意を払うべきコモン・ロー上の義務を伴っている。従って、土台の適合性を承認したことに過失があり、その為に将来の買主に対して侵害を惹起するかもしれない潜在的欠陥を有する住宅が建築され売り出されたならば、被告市会はかかる義務違反を犯している。

(b) ドナヒュー事件 (Donoghue v. Stevenson [1932] A.C.

562) の原則が動産と同様に不動産にも適用されるようになっていたが、住宅を建築した者は、単なる請負人であると住宅の所有者であるを問わず、ネグリジエンス責任を負っているものと考えられる。従って、本件の建築業者が住宅の買主に対してなら義務を負っていないからといって、地方当局の検査官も責任がないとはいえない。

(c) 地方当局の責任は、身体に傷害を被った者に限定され、経済的損失を被っただけの者にまでは及ばないという被告の主張を認めることはできない。本件において生じた損害は、単なる経済的損失ではなく、住宅に対する物理的損害であった。

(ii) サックス判事 (Sachs L. J.) 及びスタンプ判事 (Stamp L. J.) も右の判決に同意した。但し、サックス判事は、家屋の市場価格の下落 (経済的損失) についてまで地方当局に賠償責任を負わせることには疑義があると述べている。

(以上 平田雅子)

四 アンズ事件において、地方当局のコモン・ロー上の注意義務を肯定するにつき考慮に入れられた事件

東サフオーク河川排水委員会対ケント事件 (原告敗訴)

〔一九四〇年二月九日、貴族院判決〕 (East Suffolk

Rivers Catchment Board v. Kent [1941] A. C. 74;

[1940] 4 All E. R. 527, H. L. (E.);)

(1) 事実関係

異常な高潮のために堤防が決壊し、その結果、被上訴人 (原告ケント) の土地が冠水した。上訴人 (被告河川委員会) は、制定法上有する権限を行使して堤防の修復工事を実施したが、決壊箇所が多く、労働力不足を生じ、その実施に不手際があったので一七八日間も冠水状態が継続した。ために、被上訴人の牧草地は甚大な損害を被った。証拠によれば、合理的技術をもって工事を実施していたならば、堤防の決壊箇所は一四日以内に修復されていたであろうことが明らかであって、上訴人に賠償責任ありとする被上訴人の主張を認容した控訴院判決に対して、上訴人は貴族院に上訴した。

(2) 争点

被上訴人の牧草地に生じた損害につき、上訴人は賠償責任を負うか否か。

(3) 判決

争点につき消極的判断。控訴院判決破棄。(多数意見—Simon, Thankerton, Romer, Porter各判事、少数意見—Atkin判事。)

(4) 判決の要旨

(i) 大法官サイモン子爵 (Viscount Simon, L.C.)

制定法により設置された行政当局に、単なる権限が附与されている場合には、公衆の一員が、その権限が行使されなかったことよって何らかの損害を被ったとしても、当該当局は責任を負担するものではない。当局が、その裁量により権限を行使した場合に、公衆の一員に対して義務を負うことがあるとしても、それよって、当該当局が権限を行使しなかった場合に彼が被ったであろう損害を増加させない義務を負うのみである。行政当局がその裁量権を誠実に行使する限りにおいて、当該当局は、その権限を行使する方法及び期間を決定することができ。そして、当局は、それがその裁量権をより合理的な方法で行使していたとしたら回避できたであろうような損害を増加させた分についてのみ責任を負うのである。

本件上訴人は、損害を発生させたのではない。損害は、上訴人が防止しようとして成功しなかった自然的作用によって生じたものである。被上訴人(原告)は、上訴人がまったく介入していなければ何等の申立を為し得ないことは認められているところである。また、同様に、上訴人の介入行為があったとしても、被上訴人は、損害が上訴人の介入行為から発生し、かつその行為がより手際良く行われていれば回避されたであろうようなものである場合を除き、何等の請求も為し得ない。

欠陥住宅に対する法的責任

従って、控訴院の判決は破棄される。

(ii) アトキン判事 (Lord Atkin) — 少数意見

およそ人は、公的義務の遂行であるか否かを問わず、一定の状況下においては、自己の注意の欠如により侵害を被りやすい者に侵害を加えないよう合理的な注意をもって行動すべきモン・ロー上の義務を負うものである。本件における損害に関しては、事実審理において更に検討すべきことを事実審裁判官に指示したい。審理の結果、實際上損害がなかったと認定されれば、被告(上訴人)勝訴の判決が下される。しかし、本院において審理された所に照らすと、本院の判決は原告(被上訴人)勝訴であるべきであると私は考える。

(以上 八木保夫)

五 アンズ事件において、欠陥住宅に関する訴の出訴期限につき先例として適用された事件

スパラム・サウター対都市田園開発(エセックス)会社  
事件(原告勝訴) [一九七六年二月一〇日、控訴院民事  
部判決] (*Spurham-Souter and Another v. Town and  
Country Developments (Essex) Ltd. and Another*  
[1976] 1 Q. B. 858; [1976] 2 W. L. R. 493; [1976]  
2 All E. R. 65, C. A.)

(1) 事実関係

一九六四年一〇月二八日、第一被告都市田園開発(エセックス)会社の住宅建設の許可願に対して、第二被告ベンフリート都市地区会は、建設工事が建築条例に従って行なわれる条件で建築許可を与え、計画を認可した。

一九六五年五月六日、第一被告工事開始。

同年九月三〇日、二件の住宅が完成し、第二被告の測量技師がそれらを検査し条例に適合すると認定した。

同年一〇月二五日、第一被告と第一原告及び第二原告(第一原告の妻)の間で、一方の住宅の売買契約締結。

同年十一月二日、第一原告及び第二原告に対する住宅引渡。

同年十一月二九日、第一被告と第三原告の間で、他方の住宅の売買契約締結。

同年十二月一五日、第二被告は、それら住宅は検査済であり、かつ、建築条例に従って行なわれた工事には何ら問題がない旨の完工証明書を発行した。

一九六六年一月二六日、第三原告に対する住宅引渡。

二、三年後、二件の住宅は、れんが造りにひび割れが現われ、居住不可能となった。

一九七一年一〇月二二日、原告は、当該住宅の価値の減少及び修理費により生じた損失に対する損害賠償請求訴訟を提起した。

原告は、第一被告による過失ならびに第二被告による過失及び確認・検査・証明における義務違反を主張した。

第二被告は、一九三九年出訴期限法第二条第一項に基づき、訴権は消滅したと主張した。

(一九三九年出訴期限法 第二条第一項 左に掲げる訴訟は、訴権発生の日から六年が経過した後は、提起できないものとする。すなわち、

(a) 単純契約または不法行為に関する訴訟、……)

第一審裁判所は、当該訴訟が訴権の発生から六年以内に提起されたかどうかという先決事項につき、当該訴権は消滅していないと判決した。

その理由は、第一に、原告によって主張された被告の最も最近の過失行為、つまり完工証明書を発行した一九六五年一月一五日から起算すれば、当該訴訟は六年の出訴期間内に提起されたのであり、第二に、訴権は訴を提起することができる原告が現われるまで発生せず、本件において訴権が発生したのは、それぞれの住宅の引渡が行なわれた一九六五年一月一二日及

び一九六六年一月二六日であるから、それらの期日から起算しても当該訴訟は出訴期間内に提起されたというものであった。

これに対して第二被告は控訴院に上訴した。

(2) 上訴理由

上訴の理由として、第一審裁判官が、訴権が発生したのは最初の購入者が当該不動産を占有した時であると判示したことは、法の適用の誤りであると主張された。

(3) 争点

原告が提起した損害賠償請求訴訟につき、訴権が一九三九年出訴期限法によって消滅しているか否か。——消極的判断。

(4) 判決及び判決の要旨

(i) デニング記録長官判事 (Lord Denning M. R.)  
上訴棄却。

過失を理由とする訴権が発生するのは、過失行為が行なわれた時ではなく、原告が初めて損害を被った時である。また出訴期限法のもとでは、訴を提起できる者と訴えられる者が存在しなければ、六年の期間は起算されない。原告が自分に訴権があることを知らぬ間に起算されるとすれば、それは非常に不公正なこととなる。したがって、建物の基礎が覆れてしまった場合に、訴権が発生し出訴期間が起算されるのは、建物の土台が適切に建設されなかった時ではなく、その建物に権利を有する

欠陥住宅に対する法的責任

者が損害を発見した時、さもなければ、合理的な注意を払ったならばそれを発見しえた時である。工事が完了してから多年が経過しても訴追されるというのは、建築業者や都市地区会にとって苛酷かもしれないが、彼らが過失行為を行なったということを考えれば、家屋の所有者が救済を受けられないという方がより苛酷であろう。

(ii) ロスキル判事 (Roskill L. J.) 及びジョフリー・レイン判事 (Geoffrey Lane L. J.) も右の判決に同意した。

(以上 森川 功)

六 バッティー事件において、欠陥住宅を販売した開発業者には、契約上の担保義務違反の責任及び過失を理由とする不法行為責任が負わされるとするにつき先例とされた事件

エッソ石油会社対マードン事件 (被告勝訴) (一九七六年二月六日、控訴院民事部判決) [*Esso Petroleum Co. Ltd. v. Mardon* [1976] 1 Q. B. 801; [1976] 2 W. L. R. 583; [1976] 2 All E. R. 5)]

(1) 事実関係

本件被告は、原告石油会社が建設したガソリン・スタンドを賃借し経営することになったが、その際、より豊富な経験及び

専門知識を有する原告会社社員が見積ったガソリンの年間販売量を信用したうえで、その賃貸借契約を締結したのであった。当該スタンド建設を決定するにあたって算出されたかかる見積りは、地方当局の建築許可がおりなかったために、当初の計画が大通りから奥まった人目につきにくい場所へと変更されたにも拘らず、修正されてはいなかった。果たして被告の危惧した通り、販売量は見積には到底達せず、その努力も空しく赤字経営が数年間続いた。遂に被告が代金引換不能となると、原告会社は、当該スタンドへのガソリン供給を打ち切り、その物件に対する占有権を主張し、未払金及び中間利益の引き渡しを求め、訴を提起した。

第一審裁判所は、被告の主張を認めて、たとえ販売量に関する陳述が契約前の交渉においてなされたものであったとしても、原告会社はその過失による不実表示に対して損害賠償責任を負うべきであるとして、被告勝訴の判決を下した。

これに対して、被告は、原告の販売量に関する陳述を信頼して契約を締結するに至ったのであるから、かかる表示は担保(warranty)にあたり、原告は契約違反を理由とする損害賠償責任を負うべきであると主張して、上訴した。一方、原告も、当該判決を不服として反訴を提起した。

(2) 争点

(i) 賃貸借契約を締結する誘因となった販売量の見積に関する表示により、原告は被告に担保を与えたと認められるか否か。

(ii) 専門知識を有する原告がなしたかかる陳述を過失による不実表示であるとして、損害賠償を請求できるか否か。

(3) 判決及びその要旨

争点の双方につき積極的判断を下し、被告の上訴を認容、原告の反訴を棄却する。

(i) デニング記録長官判事 (Lord Denning M. R.)

原告は、弁護士ならびに建築技師に関する先例を引用して、被告との間で行なわれた交渉が契約締結へと至った場合、それは担保が存在していたか否かという契約法の問題の範疇であり、過失による不実表示につき不法行為責任を認めたヘドリー・バーン事件 (一〇七頁註46) 判決は適用されないと主張した。しかし、本件において、専門知識を有する原告が販売量に関する見積を行ない、被告がそれを信じて契約を締結したならば、原告は、かかる見積が適切なものであるよう合理的な注意を払う義務を有するのである。従って、かかる義務違反を理由とする損害賠償は、契約法或いは不法行為法のどちらに依拠したとしても、同様に認められる。

(ii) オームロード判事 (Omnrod L. J.) 及びショウ判事

(Shaw L. J.) も右の判決に同意した。(以上 平田雅子)

### 三 一九七二年欠陥住宅法

これまで、欠陥住宅に対する不法行為責任を検討するために、住宅建築の審査あるいは検査にかかわりを有する地方当局の義務と責任を中心争点とするいくつかのイギリスの判例を紹介してきた。そこでは、開発業者あるいは建築業者の義務と責任は、いわば副次的に扱われていたといつてよいであろう。ところが、欠陥住宅による被害者の救済の為に、司法サイドでは控訴院が前掲ダットン事件において、隠れた欠陥に関する限りでは、売主（及び賃貸人）の責任を認め、他方、立法サイドでは、法律委員会 (Law Commission) が一九七〇年に「欠陥住宅に対する売主及び賃貸人の民事責任に関する報告書」(Report on Civil Liability of Vendors and Lessors for Defective Premises, Law Com. No. 40) を提出し、その結果「一九七二年欠陥住宅法」(Defective Premises Act 1972) が制定された。この法律によって、住宅建設工事にたずさわる、建築家・専門下請業者その他の者（材料供給者は含まれない）及び住宅の売主及び賃貸人の責任がかなり明確にされた。そこで、ここに取りあえずこの法律の主要部分を訳出しておくことにする。

欠陥住宅に対する法的責任

### 一九七二年欠陥住宅法 (Defective Premises Act 1972)

(一九七二年法律第三五号。一九七二年六月二九日裁可、

一九七四年一月一日施行) (抜粋)

#### 第一条

第一項 (新築又は改築もしくは増築のいずれかを問わず) 住宅 (dwelling) の供給のための工事又はそれに関する工事を引き受ける者は、

(a) 当該住宅がある者の注文によって供給される場合は、その者、及び、

(b) 前(a)号を損なうことなく、当該住宅に (コモン・ロー上であれ衡平法上であれ) 何らかの権利を取得するあらゆる者に対して、

引き受ける工事が、適切な資材を用いて、相当の技能を持つ者の手法又は場合によっては専門職の手法により行なわれ、その結果、当該工事に関しては、住宅が完成時には居住に適合するものとなるようにする義務を負う。

第二項 他人によって与えられる指図又はその他人に代わって与えられる指図に従って行なう条項に基づき、その他人の為に工事を引き受ける者は、それらの指図に従って工事を適切に行なう限り、本条の目的の為に、その他人に対してそれ

らの指図に欠陥があることを通告する義務を負い、かつその義務の遂行を怠る場合を除き、前項により課せられた義務を遂行しているものとして扱われるものとする。

(第一条第三項乃至第五項及び第二条省略)

### 第三条

第一項 建築・修繕・保守又は解体の工事、或いはその他の工事が、前記家屋 (premises) 「住宅」において、又はそれに関して行なわれる場合、当該工事が行なわれることにより当該家屋の状態に生じる欠陥によって影響を受けることが合理的に予期される人々に対して払われる注意義務は、その義務を負う者により当該家屋のうちに処分されても、消滅しないものとする。(第二項 省略)

### 第四条

第一項 賃貸人に、賃借人に対する前記家屋の保守又は修繕の債務を負わせる賃貸借契約のもとで、当該家屋が賃貸される場合、賃貸人は、当該家屋の状態の欠陥により影響を受けることが合理的に予期される総ての人々に対して、関連する欠陥により彼等に身体傷害或いは彼等の財産上の損害が及ばないよう合理的な安全を保つために、総ての状況において合理的とされるごとき注意を払う義務を負う。

第二項 前項の義務は、賃貸人が(賃借人の通知の結果である

かそれ以外であるかを問わず)当該関連する欠陥の存在を知っているか、もしくは総ての状況から知っているはずである場合に、負わされる。

第三項 本条において「関連する欠陥」(“relevant defect”)とは、重要な時もしくはそれ以後に存在し、かつ、賃貸人が

賃借人に対して負っている当該家屋の保守又は修繕をする債務の不履行となるか、又は、賃貸人がその欠陥について通知を受けていたならば不履行となる行為又は不行為から発生するか、又は、それ故に継続している当該家屋の状態における欠陥を意味する。又、本項前段の規定の目的の為に、「重要な時」(“the material time”)とは、

(a) 賃貸借が本法以前に開始した場合は、本法の施行時、及び、

(b) 他の総ての場合は、以下の時の内最も早い時、すなわち、

- (i) 賃貸借が開始する時、
  - (ii) 賃貸借契約が締結される時、
  - (iii) 賃貸借を予定して当該家屋の占有を得る時、
- を意味する。

第四項 賃貸人に、家屋のあらゆる種類の保守又は修繕を行なう為に、当該家屋に立ち入る権利を明示的又は黙示的に与え

る賃貸借契約のもとで家屋が賃貸される場合、賃貸人が初めて当該権利を行使する立場にたつか又は通知もしくはその他によってその立場にたつことが出来る時から、かつ、その立場にたつか又はその立場にたつことが出来る限り、賃貸人は、本条第一項乃至第三項の目的の為に（他の目的の為にではなく）、当該家屋の右の保守又は修繕の債務を賃借人に対して負っているものとして扱われるものとする。但し、賃貸人は、賃貸借契約によって賃貸人に明示的に課せられた債務の不履行から発生するか、又はそれ故に継続している家屋の状態におけるあらゆる欠陥に関しては、本項によって、いかなる義務も賃借人に対して負わないものとする。

第五項 本条の目的の為に、いずれかの制定法により賃貸借契約につき課せられる債務又は与えられる権利は、当該賃貸借によって課せられ、又は与えられたものとして扱われるものとする。

第六項 本条は、契約又はいずれかの制定法によって与えられ、しかも賃借権にはならない居住権 (right of occupation) に対して、あたかもその権利が賃借権であるかの如く適用され、また、「賃借権」及び同種の用語は右の如く解釈されるものとする。

(第五条乃至第七条省略)

(以上 森川 功)

欠陥住宅に対する法的責任

#### 四 解 説

八木 保夫  
平田 雅子

アンズ事件貴族院判決の概要は、そこにおいて引用された関連諸判例、及びその法原則を適用したバットー事件も含めて、以上に分析摘示された通りであるが、次に、アンズ事件及びバットー事件の両判決がいかなる評価を受けているかについて、イギリスとカナダの法律雑誌に掲載された判例評釈——アンズ事件に関しては五編<sup>(1)</sup>（評釈者は Stanton, Wallace, Banakas, Buxton, Bridge）バットー事件に関しては四編（評釈者は Wallace, Fleming, Jolowicz, Sweet & Maxwell's Students Law Reporter）——の論評を拠り所として検討を加えることとする。

ただ、この場合において右両事件が含まないたいくつかの問題点が、前節までの判例分析によって明らかにされたように、かなり複雑多岐かつ重要なものであるのに対して、前掲各評釈は、必ずしもこれらの問題点の総てを網羅せず、重心の置き方をそれぞれ異にしている。従って、問題点としては、少なくとも次の五つ、即ち、

第一に、条例に基づき住宅の土台部分を検査する権限を有する地方当局は、住宅の所有者、占有者又は居住者に対して注意義務を負うか否か、

第二に、欠陥住宅を建築した建築業者は、当該住宅の所有者、占有者又は居住者に対していかなる責任を負うか、

第三に、契約法上の責任のみならず不法行為法上の責任を同一当事者に対して課すことができるのは、特定の場合がある場合に限定されるか否か、

第四に、結果として生じているのは物理的損害か経済的損失か、また後者である場合に、これに対して不法行為法上の損害賠償を請求し得るか、

第五に、出訴期間の起算点は、欠陥住宅の譲渡の時をもって基準とすべきか、居住者の健康・安全に危険が生じた時をもって基準とすべきか、

というような問題点が挙げられるが、ここでは、各評釈者の論旨をこれらの問題点別に適宜抽出整理するという方法によって、検討を加えることとする。

## 一 地方当局の責任

最初に、右に列挙した問題点のうち第一のもの、即ち、住宅

の土台の検査に関連する地方当局の注意義務、及びその義務違反を理由とする責任発生の問題を取扱うことにする。

### (1) 問題の所在

アンズ事件においては、地方当局のネグリジエンス責任発生の前提条件となる注意義務の存否に関する問題が最も大きな争点となっていたのであるが、ウィルバーフォース判事は、本件の事実関係及び当事者の上訴理由（詳細は六九頁以下参照）を考慮して、この問題を、被告ロンドン・マートン市会が、

(i) 当該建築物の土台の検査を実施すべき義務、

(ii) 何らかの検査が実施される場合、関係条例が遵守されることを確保するために合理的な注意を払う義務、

(iii) 当該建築物が計画書に従って建築されることを確保する義務を含む、その他の何らかの義務、

を原告に対して負うか否かの問題である、と分析している。そして、これらの諸点についての結論としては、貴族院の多数意見 (Wilberforce, Diplock, Simon, Russell 諸判事) は、原告の主張を認容し、被告地方当局は、検査が実施されたとする場合同じく注意義務、及び、検査を実施しないことの決定が、地方当局の適正な裁量決定の所産として為されたものであることを条件として、関係条例の遵守を確保するための検

査を実施すべき義務、を原告に対して負うものであると判断した。この場合、個々の原告が、当該建築物の原賃借人たるその後の転借人たるを問わないとされた。他方、貴族院少数意見 (Salmon 判事) は、当該建築物の土台についての検査が現実に実施される場合においてのみ、被告地方当局が原告に注意義務を負うものであると判断した。

ここで特に注目されるのは、多数意見 (特に Wilberforce 判事) が、たとえ直接に国会制定法によるのではなく、これの授權に基づく条例によるものであれ、制定法上の権限を附与されている地方当局が、特定の者に対して、当該権限を誠実に行使すべき注意義務、換言すれば、当該建築物の土台について検査を実施すべきか否かの問題を適正に考慮すべき義務を負う、と判断したことであり、同時に、かかる結論を導き出すに至る推論過程も注目値する。

これまで、国或いは地方当局等の行政主体が、制定法上に義務を負う場合と権限を附与せられる場合とで、その法的責任発生のとの関係において情況が全く異なるものとされていた。即ち、制定法上の義務と権限との間には、法律上、絶対的差違が存在し、前者は場合により責任を生ぜしめることがあるのに対して、後者は、権限行使が新たな損害を惹起する積極的行為を随伴することがない限りにおいて、かかる責任を招来せしめる

#### 欠陥住宅に対する法的責任

ことはない<sup>(5)</sup>とされていたのである。

しかし、ウィルバーフォース判事は、このような絶対的原則の存在に疑義を抱き、制定法上に権限若しくは義務が定められている場合に、「これらには「裁量的領域」(area of discretion)と「作用的領域」(operational area)が含まれている」と説き、「権限又は義務が作用的にならばなる程、コモン・ロー上の注意義務をそれらに附加することがより容易になる。」とする。更に、「今日では、法は、……行為がひとたび適法な裁量又は政策の領域を逸脱することがあれば、コモン・ロー上の注意義務が課せられる余地が生じ得る、という認識をもって解釈され適用されねばならない。」とし、「制定法上に創設されているものが義務であるか或いは権限であるかということは、右の注意義務の存在にとつては無関係であり、注意義務はそのいずれの場合においても存在し得る。」と説くのである。

#### (2) 評釈

以上のような貴族院の判決及びその推論過程について、各評釈者の論及するところを、以下に順次検討する。

(i) 最初に、K・スタントンは、ウィルバーフォース判事が、地方当局の裁量権行使と不法行為法上の注意義務違反とを関連付けたことについて、「かくして、権限踰越に関する公法上の要件が、不法行為法上の法原則と連絡され、個人が行政的

決定を争うための有力な新しい武器が提供されることになつた。」と評価している。

(ii) 次に、E・K・バナカスは、地方当局は依然として、検査の実施方法についての決定だけでなく、それを実施するか否かの決定において裁量権を保持し得るものであるが、貴族院の多数意見により、地方当局がその裁量権を適正に行使しない場合、即ち、立証責任を負っている原告が、地方当局の検査を実施しない旨の決定がその裁量権の誠実な行使の範囲外において為されたものであることを立証し得る場合には、地方当局は不法行為法上の責任を負わねばならない、ということが明確にされたとする。そして、右のことは、「今後、行政当局は、その制定法上の〈義務〉を履行しない場合のみならず、制定法上の〈権限〉を適正に行使しない場合においても、不法行為責任を負わせられることを意味する。それ故、公務員の民事責任の領域はかかなりに拡大され、公共の利益にかなうことになると思われる。」<sup>(8)</sup>と一応の評価を与えている。

しかし他方、バナカスは、「裁量権を適正に行使すべき義務は、身体的及び財産的権利の如く、基本的利益に影響を与えるような権利に係わる場合に限定」<sup>(9)</sup>されるべきであり、かかる場合にのみ納税者より徴収された財源を消費することは、例えば、手技工事をするような建築業者に工事を請負させた業者の利益

を保護するために税金を支出する場合と異なり、よりは是認されるだろうと述べている。

(iii) とところで、カナダの評釈者M・G・ブリッジは、前二者に比べてより積極的にアンズ判決を評価しているようである。

第一に、貴族院がアンズ事件のような状況において、地方当局のコモン・ロー上の注意義務を認めたこと自体が意義あることと考える。従来コモン・ローは、一方で、権限の行使をしたことによつて相手方当事者に不利益が及ぶ場合であっても、地方当局に積極的な行為を行うべき義務を課すことを拒んできたし、他方で、当局の不作為と相手方の損害との間に因果関係の存在を認めることを避けてきた。これに対して、貴族院多数意見は、建物の土台について検査が実施されなかった場合であっても、地方当局は、原告に対してその検査を実施すべき注意義務を負い得ると判断した。ブリッジは、「地方当局が実際に義務を負うか否かは、検査の不実施が、これを実施しない旨の裁量的決定の存在によつて保護されているか否かに依存するだろう。たとえ、このように制限を受けるものであるにせよ、積極的な行為をなすべき義務を課した点において、本件判決は革新的なものである。」<sup>(10)</sup>と指摘している。

第二に、貴族院サーモン判事が、少数意見として、関係制定法自体には何ら義務を課す趣旨の規定が存しないのであるか

ら、過失が推定される場合であっても、地方当局に対し積極的に注意義務を課すべきではない、との見解を示しているのに対して、ブリッジは批判を加えるのである。即ち、サーモン判事は、地方当局が、何らの検査も実施しないとの決定を下す程に無責任であり得ようはうがないのであり、仮にかかる決定があれば、それは再審命令 (certiorari) 或いは職務執行命令 (mandamus) の大権命令によって取消可能であるだろう、と述べているのであるが、ブリッジは、「そのような命令は、本件では、原告に対して全く実質的救済を与えるものとはならないだろう。過失ある検査が実施された場合の被害者は、実質的損害賠償を獲得し得るのに反して、検査が実施されなかった場合は区別され軽視されて、救済を否定されるのは理解し難いことである。」と批判している。

第三に、ブリッジは、判決の過程において地方当局に附与されている制定法上の権限から、通常の注意義務を導き出す構成がとられていることを評価する。一般的には、制定法上にはただ権限のみが規定されている場合は、その行使基準が明記されないことが普通であるから、制定法上の義務違反を理由とする訴が認容されないことは明らかである。しかし、だからといって直ちに、ある行政機能が一個の権限として類別化されることによって、ネグリジエンスの成立要件である通常の注意義務をそ

欠陥住宅に対する法的責任

の権限から抽出することが妨げられることになる訳ではない。それ故、ブリッジは、アンズ事件貴族院判決の主要な貢献は、「公的義務と公的権限との間の区分線が、そのまま、ネグリジエンスにおいてコモン・ロー上の注意義務が存在する場合と存在しない場合との間の区分線に合致する、ということの誤りであることを明白にしたことである。このことは、ドナヒュー対ステイヴンソン事件 (Donoghue v. Stevenson) に於いて、貴族院が、契約の相手方に対する契約責任は、同一行為についての第三者に対する不法行為責任を排除する、と考えられていた契約法上の誤りを葬り去ったことにも匹敵し得る。」と論述している。

(iv) 他方、貴族院判決が、地方当局の制定法上の権限・義務とコモン・ロー上の注意義務との相関関係を論証し、結論付けたことを、前三者程には重視しようとし、ない評釈者もいる。例えば、I・N・ダンカン・ウォレスは、「本件判決のこの部分は、原告が勝訴しようとするためには必ず通過せねばならぬ必要且つ重要な関門であったが、それにも拘らず、判決の実体的部分を正しく理解することが、イギリスのネグリジエンスに関する法の発展のために極めて重要であり、またそのことは、(13) 期限法の分野においてもかなりの重要性を有するものである。」と述べる。こうした認識に基づき、ウォレスは、制定法上の権

限・義務とコモン・ロー上の注意義務との併存関係についての貴族院判決及びその推論過程は、「顧慮に値し、論理的であつて、制定法上の義務一般の分野においては歓迎されるべきものである。」<sup>(16)</sup>として一応の評価を与えながらも、注意義務の存在論拠自体については、それと別個にネグリジェンスの実体法的側面から、本件における一定の諸事実が、コモン・ロー上の注意義務を根拠付けるために必要な「近接関係」(proximity)が地方当局と原告との間に存在することを充分に証明している、と説明するのである。即ち、ウォレスは、「それ故、これらの諸事実から、…義務の範囲を否定又は縮小せしめるような他の何らかの考慮事由が存在しない限り、かかる近接関係により一応(prima facie)義務が生ぜしめられる、という原則の適用が要求されてくる。<sup>(17)</sup>しかも、そのような否定的考慮事由はいかなるものも存在しない。」と結論付け、注意義務の存否を、制定法上の権限・義務に対する考察からはやや切り離して判定すべきものの如く考えているようである。

しかしながら、このようなウォレスの論旨は、次の二つの点に鑑みて疑問の余地が残るように思われる。

第一に、ウィルバーフォース判事が、被告地方当局自体若しくはその職員が原告に対して注意義務を負うか否かの問題は、一九三六年公衆保健法に基づく権限、義務、及び裁量権との関

連において考えられねばならないとしていること。<sup>(18)</sup>

第二に、同判事は、「前に指摘した通り、市会と当該住宅の所有者及び占有者との間には『近接関係』が存在していた。しかし私は、市会の義務は、単に『近隣関係』の原則のみに基づいて、或いは控訴院によって指摘されたような事実上の『監督』関係のみに基づいて、説明することはできないと考える。単にそれらの上に依拠することは、地方当局が、制定法に基づく機能を遂行する公的団体であるという本質的要素を無視することになるだろう。」とも述べていること。

こうしたことから、ウォレスの評釈の妥当性については、疑義が生ぜざるを得ないように思われる。

(v) 次に、ブリッジは、(iii)において述べたように、貴族院判決の注意義務の論証過程については積極的な評価を与えているが、他方、判決が、コモン・ロー上の注意義務に依拠するための前提条件として、原告に対し一定の立証責任を課している点については批判を加える。即ち、ウィルバーフォース判事は、「ネグリジェンスの訴を提起する原告は、コモン・ロー上の注意義務に依拠するためには、立証責任が彼に課せられるので、『地方当局によって』なされた行為が、誠実に行使される裁量権の範囲内になかったということを証明しなければならぬ。」<sup>(20)</sup>と述べている。これに対してブリッジは、「地方当局が、

住宅の購入者に対し、建築工事の監督に関連して注意義務を負い得るということが明確にされる場合、……〔地方当局の〕責任問題を、注意義務違反の枠組の中で考察する方が、より概念的に整理され易いように思われる。……適正なる裁量が存在しなかったことを原告が最初に立証しなければならぬことも含めて、ウィルバーフォース判事によって示された別の考察方法は、より取扱ひ難いように思われる。」と指摘し、原告に立証責任を課すことは、地方当局の裁量行為を、ネグリジェンスの法理を適用して注意義務違反のレベルから考察することによって回避されるべきである、と主張するのである。

(vi) 更に、貴族院判決をより徹底して批判するのは、R・バックストンである。彼の批判は、判決に対する法理論的批判、法政策的批判、及び先例解釈に関する批判と多方面にわたっている。

最初に、貴族院サーモン判事が、地方当局には地方税徴収を基礎とする財源が存在し、住宅購入者を保護する権限が与えられているのであるから、地方当局は、この権限の行使に過失がある場合には、住宅購入者に対して責任を負うべきであるとの判断を下しているのに対して、貴族院多数意見が、地方当局の有する一般的裁量権と限定された財源の有効利用の必要性とを考慮して、サーモン判事の如き見解を採らず、被告市会の主張

の前提となるべき点、即ち、責任を発生せしめるべきでないのは、公衆保健法上には何ら建築物の土台を検査すべき義務が存在しないからである、とする主張の誤りであることを示そうとしたことを評価する。しかし、バックストンは、貴族院が、地方当局の裁量権の濫用によってなされた決定の結果として、ある者の住宅の土台が全く検査されなかった場合には、その者は地方当局に対して訴を提起し得るとするが、これは、「損害が生じた場合に救済を附与し得るのみならず、地方当局の検査を実施しない旨の決定が、その裁量権の範囲内において適正に行なわれた場合であっても、同様に生じたであろうと思われるような損失についても救済を与える結果になる点において、著しいものがある。」と述べる。

次に、法政策的見地からみた場合に、バックストンは、地方当局に責任ありとする主張の根拠は、特定の場合においてある特定の者が地方当局の実施する検査に信頼を置いていたから、<sup>(21)</sup> いうのではなく、ウィルバーフォース判事自身も認めるように、<sup>(22)</sup> 地方当局が一定の財源を確保しており住民全体に一般的な責任を負っていることに由来しているように思われるとする。しかし、「地方税納付者が、不首尾な取引をした住宅購入者の保険者としての役割を果たさねばならぬということ、或いは、国会がそのような責任を公衆保健法という手段を用いて課そうとす

ることは、(少なくとも) 自明のこととは言えないのであるから、アンズ事件において、明らかにウィルバーフォース判事によって受け入れられているこの理論的根拠が、あまり厳密に検討されていないことは残念なことである。」と述べている。

更に、先例との関係において、ウィルバーフォース判事は、ドーセット・ヨット会社事件(前出八一頁)におけるディプロック判事(Lord Diplock)の意見を採用し、制定法上の権限の行使について考察する場合には、東サフォーク河川排水委員会事件(前出八四頁)は、適法な裁量若しくは政策の範囲外において行為がなされるならば、コモン・ロー上の注意義務が生じる余地があるという限定を附加して解釈されねばならないと述べている。<sup>(25)</sup>

これに対してバックストンは、アンズ事件においてディプロック判事自身が右のようなウィルバーフォース判事の見解に同調しているという顕著な事実があるにも拘らず、右のような結論は、決してドーセット・ヨット会社事件のディプロック判事の判決から必然的に導びかれるものではないという。即ち、ドーセット・ヨット会社事件では、ディプロック判事は、ネグリジェンスの訴を維持するための他のすべての要件が具備されていたとしても、制定法上の権限についての公法的考慮により、その訴の提起が妨げられることがあり得る、ということを証明

しようとしていたのであって、同判事は決して、そのような公法的測面からの考慮により、ネグリジェンスに関する法が、東サフォーク河川排水委員会事件において設定された限界を越えて、明白な過失もなく制定法上に何ら積極的行為をなすべき義務も存在しないような場合にも、拡張適用されることが正当化される、ということを述べたのではなく、またそのように考えることは極めて困難である、と主張する。従って、先例についての右のような指摘から、結局、「アンズ事件における判決は、授權法が公的団体に対して単に権限のみを附与している場合に、そのような「積極的に行為すべき」義務が、いつ或いはいかにして生じるかについては、何らの示唆も与えていないのである。」と批判する。<sup>(26)</sup>

この最後の批判点に関しては、前述(iii)において、ブリッジがこの判決に対してまさに対照的な評価を与えているところと比較すると、非常に興味深いものがある。

(vii) また、バナカスは、アンズ事件判決の内容自体については、前述した通り条件付きではあるが一応好意的評価を与えているのであるが、本件判決が当事者に対して及ぼす効果の面においては不都合が生じうるとする。即ち、彼は、地方当局に対して建築工事中に検査を実施する権限を附与している一九三六年公衆保健法の規定は、欠陥住宅の所有者の財政的利益を保護

することを目的とするものであるとは解釈し得ないものであると述べ、それにも拘らずアンズ判決は、地方税納付者の犠牲性において、うまくゆかなかった投資に対する保証を、欠陥住宅の所有者等の業者に与える結果をもたらすことになるのであり、「これは、いかなる意味においても是認し難いことである。」と述べている。<sup>(27)</sup>

そこでバナカスは、建築業者に関しても、制定法上の義務と共に原告に対するエモン・ロー上の注意義務をも負うものであることを判決が明らかにしているから、損害賠償請求は、第一次的には建築業者に向けられるべきであり、地方当局ではなく建築業者が、自己の業務上の過失について一次的危険負担を負わせられるべきであるとする。そして、貴族院は、恐らく一九三五年法改正（妻及び共同不法行為者）法（Law Reform (Married Women and Tortfeasors) Act 1935）<sup>(28)</sup> 第六条第一項を適用して、単に、建築業者の弁済能力を保証するだけの限度に、地方当局の責任を縮小することも可能であったであろうと述べ、このような方法は、「依然として、検査権限を附与している規定の、基本的に規制的目的とは調和しないものであるけれども、それは、欠陥住宅の場合においては道德的乃至社会的な利益をもたらすであろう一つの解決策である。」<sup>(29)</sup>と論じている。

欠陥住宅に対する法的責任

(viii) 最後に、アンズ事件貴族院判決が、今後の地方当局の不法行為責任をめぐる状況に、いかなる影響を与えるか、という観点から、バックストンは次のような論評を行なっている。

第一に、アンズ事件判決において、地方当局がネグリジェンス責任を負い得る可能性が示唆されたことにより、アンズ判決をその後の諸事件において適用しようとする裁判所が、同判決の適用範囲を厳格に制限することがあっても、法律扶助当局は、欠陥住宅の入手者に対して訴訟提起のための扶助を拒絶することが困難になると思われるし、地方当局を相手取った訴訟の洪水が予想されるのである。確かに、建築物の譲渡人、建築業者、地方当局の三者に直面して、当該建築物の入手者が訴訟の相手方に誰を選択するであろうかは、想像に難くないところである。<sup>(30)</sup>

第二に、アンズ判決によって、行政の他の分野への訴訟可能性の拡張が予想される。例えば、警察当局は、法執行に関して広範ではあるが決して絶対的ではない裁量権を有している。従って、アンズ判決の法理を類推適用することにより、警察当局は、ある警察官の行為が裁判所によって過失であると判断される場合には、その行為によって損失を被ることが予測可能であるような者に対して責任を負うことが考えられるのである。<sup>(31)</sup>また、一九七四年保険会社法（Insurance Companies Act 1974）

に基づき、政府は保険契約者の保護のために、広範な保険会社規制権限を有している。同法以前には、かかる権限を公務員が行使しないことはコモン・ロー上のネグリジェンスに類似するものであるとの判断が下されていたが、アンズ判決以後は、明らかに規制権限の不行使の結果として損害を被ることが予測可能であるような保険契約者に対して、政府は不法行為の代理責任を負わねばならないのか、という問題が生じる。

こうした警戒を要する影響に対しては、例えば、犯罪によって危害を被るに至ったことは、警察当局の不作为の直接的結果であるとは決して言い得ないし、保険契約者の損失は、政府の不作为によって惹起されるものではなく、純粹に経済的要因によるものであるのだから、これらの場合において裁判所はネグリジェンスの責任を負わせることを望まないだろう、との反論が提示されている。

第三に、バックストンは、以上の二点を総括して、アンズ事件判決は、単に濫訴の虞れを生ぜしめるのみに止まらず、より困難な事態、即ち、「制定法上の権限を行使する公的団体の行為という取扱いに注意を要する問題の解決を、私法としてのネグリジェンスに関する法によって生ぜしめられる全く異なった政策問題を処理するために発展してきた、確定しているとは言い難い法原理による決定に委ねる」と<sup>32</sup>というような事態を招来せ

しめるものだろう、と述べるのである。

### (3) 小括

以上、アンズ事件貴族院判決——特に地方当局の責任に関する判断——に対して各評釈者の論評するところを、種々の論点毎に概括し、およそ好意的評価を与えるものから消極的評価を与えるものへと、順次列挙したのであるが、これによって明らかのように、かなりの振幅をもって積極・消極両様の評価があり、この判決の価値ないし位置付けには定まり難いように思われる。ただ、バックストンのように、アンズ判決の最も重要な論点、即ち、制定法上の権限行使の問題とコモン・ロー上のネグリジェンスの法理とを連携せしめた点、を批判するものを別とすれば、その他何らかの批判を加えるものは、例えば、原告に裁量権濫越の立証責任を課している点の批判、判決の及ぼす効果についての批判、判決の力点の置き方に関する批判等であって、必ずしも右の如き判決の根幹部分に直接係わる批判とはなっていないことが留意される。しかも、ガーナー(J. F. Garner)のように、既にその著書において、アンズ判決が権限濫越の法理の適用の一形態でありながら原告に損害賠償請求を認めている点の重要性を特記している者も見られることから、この判決は、相応の位置付け或いは価値評価が与えられてしかるべきものと考えられる。しかし、いずれにしても、

本件判決の確定的な位置付けは、今後の判例の蓄積を待たねばならぬと思われぬ。

註

- (一) ノンク事件関係——
- ① Stanton, *Negligence and Local Authorities*, 93 L. Q. REV. 488 (1977).
- ② Wallace, *Tort Demolishes Contract in New Constitution*, 94 L. Q. REV. 60 (1978).
- ③ Banakas, *Defective Premises—Shall the Ratepayer foot the Bill?*, 36 CAMB. L. J. 245 (1977).
- ④ Buxton, *Built upon Sand*, 41 MOD. L. REV. 85 (1978).
- ⑤ Bridge, *Governmental Liability, the Tort of Negligence and the House of Lords decision in Anns v. Merton London Borough Council*, 24 MCGILL L. J. 277 (1978).
- ⑥ Wallace, *Negligence and Economic Loss*, 94 L. Q. REV. 331 (1978).
- ⑦ Fleming, *What Price the Priority of Contract Fallacy?*—*Contract Damages in Tort Actions*, 37 CAMB. L. J. 226 (1978).
- ⑧ Jolowicz, *Contract and Tort—Solicitors—Professional Negligence is a Tort*, 38 CAMB. L. J. 54 (1979).
- ⑨ Sweet and Maxwell's Students' Law Reporter, Vol. 9, No. 1, § 47 (1978).
- (2) [1978] A. C. 728, 751.
- (3) *Id.* at 755.
- (4) *Id.* at 754.
- (5) *Id.* at 757-758.
- (6) *Ibid.*
- (7) Stanton, *supra* note 1, at 489.
- (8) Banakas, *supra* note 1, at 247.
- (9) *Id.* at 248.
- (10) Bridge, *supra* note 1, at 280.
- (11) [1978] A. C. 728, 762.
- (12) Bridge, *supra* note 1, at 281.
- (13) [1932] A. C. 562.
- (14) Bridge, *supra* note 1, at 283.
- (15) Wallace, *supra* note 1 ②, at 61.
- (16) *Id.* at 63.

欠陥住宅に対する法的責任

欠陥住宅に対する法的責任

- (17) *Ibid.*
- (18) [1978] A. C. 728, 760.
- (19) *Id.* at 753-754.
- (20) *Id.* at 755.
- (21) Bridge, *supra* note 1, at 292.
- (22) Buxton, *supra* note 1, at 87.
- (23) [1978] A. C. 728, 755.
- (24) Buxton, *supra* note 1, at 87.
- (25) [1978] A. C. 728, 757-758.
- (26) Buxton, *supra* note 1, at 89.
- (27) Banakas, *supra* note 1, at 246.
- (28) 25 & 26 Geo. 5, c. 30. (一〇四頁註(42)参照)
- (29) Banakas, *supra* note 1, at 247.
- (30) Buxton, *supra* note 1, at 89.
- (31) 1974, c. 49.
- (32) Buxton, *supra* note 1, at 90.
- (33) *Ibid.*
- (34) J. F. GARNER, ADMINISTRATIVE LAW 325 (5th ed. 1979).

(以上 八木保夫)

二 建築業者の責任

第二に、住宅の欠陥に関して、建築業者が当該住宅の所有者、占有者又は居住者に対して負うロモン・ロー上の責任、或いは制定法上の責任につき考察することにする。

(1) 問題の所在

アンズ事件の貴族院判決において、建築業者の責任の有無をめぐる問題は直接の争点ではなかったが、住宅の土台部分の欠陥につき、本来過失があった建築業者が免責されるべきであるにも拘らず、被告地方当局に全責任を負わせるのは不合理であろうとする論拠に基づき、建築業者の地位についてその見解が示されることとなった。同判決は、まず現在の判例の傾向に触れ、ドナヒュー対ステイヴンソン原則の適用が不動産にまで及んで、欠陥住宅を建築した建築業者に当該住宅により侵害を被った者に対するネグリジエンス責任を課すことは可能であると<sup>(35)</sup>する。但し、アンズ事件におけるように建築業者が同時に住宅の建築された土地の所有者でもある場合には、依然として免責を認めていた先例<sup>(36)</sup>に拘束されるのか否か、明確にされてはい

ないとしている。これに対して、アンズ事件の判決は、かかる免責が動産と不動産との間の区別に基ついていたにせよ或いは「買主をして警戒せしめよ ( caveat emptor ) 」という原則に基ついていたにせよ、契約内容が問題となる場合は別として、建築業者は、土地を所有していたと否とに拘らず、住宅の欠陥により侵害を被つた者に対するネグリジエンス責任を負うべきであると判断した。これは、ダットン事件におけるデニング記録長官判事の傍論（前出八四頁）と見解を同じくするものである。さらに、ウィルバーフォース判事は、条例を遵守するという制定法義務の違反を理由として、選択的に建築業者を追求する可能性も示唆している。<sup>(38)</sup>

次に、バッテリー事件においては、建築業者が潜在的欠陥を有する住宅の占有者に対してネグリジエンス責任を負うか否かが、まさに問題とされたのであった。住宅の隣接地を調査する義務を負つてはなかったという建築業者の主張は認められなかったのであるが、ダットン事件の少数意見を構成したスタンブ判事が、建築業者の免責を前提として、両者の差異を根拠に被告地方当局の責任を論じていた点に着目して、かかる疑義もアンズ事件の判決により解決されたと評価している。但し、ウィルバーフォース判事が条例不遵守の制定法義務違反が存在する場合にも言及したことを以て、建築業者の責任をかかる場合

欠陥住宅に対する法的責任

に限定したものと解すべきではないとしている。<sup>(39)</sup>

## (2) 評釈

ダットン事件におけるデニング記録長官判事の傍論がアンズ事件の貴族院判決において全員一致を以て承認され、更にバッテリー事件の控訴院判決もこれに従つたという経緯により、ドナヒュー対ステイヴンソン原則が動産と同様に不動産にも適用され、欠陥住宅の売主又は賃貸人である建築業者がその所有者、占有者又は居住者に対してネグリジエンス責任を負うという原則が確立されたことは、両判決の評釈の多くが認めるところである。従来の免責が否定され、建築業者に対する不法行為責任の追求が可能となったことにより、請求権者が契約当事者に限定されず、更に出訴期間の起算点も損害発生時であるから、住宅の買主に対する保護が厚くなったことはいうまでもない。

スタントンは、アンズ事件の判決において、建築業者兼所有者の免責は否定されドナヒュー対ステイヴンソン原則はもう一つの勝利を得たが、立法者は、既に一九七二年欠陥住宅法<sup>(40)</sup>（前出八九頁）の制定により同様の方針を採っていたとしている。同法は両判決には適用されなかったが、その第一条第一項は、建築業者が住宅の注文者及び後にその権利を取得した者に対して相応の技能を有する者又は専門職の手法において建築す

る義務を負う旨、規定している。更に、第三条第一項に基づき、建築その他の工事を行なう者は、その後の当該住宅の処分に係ることなく、ネグリジェンス責任を負っているのである。

一方、ウォレスは、建築業者の免責を否定したその後の問題点として、請負人を使用して、売買又は賃貸の目的ではなく住宅を建築した所有者が、後に当該住宅を処分した場合の義務の存否が残ることを指摘している。<sup>(41)</sup>

更に、地方当局の責任との関連において、バナカスは、最初の危険を犯した建築業者に対する訴が第一義的であると<sup>(42)</sup>、一九三五年法改正（妻及び共同不法行為者）法第六条第一項の援用により、地方当局の責任を建築業者の支払能力を単に保証する程度にまで減ずることができるとする。検査権限が付与された目的と矛盾するとはいえ、欠陥住宅に関する解決方法としては、必ずしも道義的若しくは社会的利点がないとはいえない<sup>(43)</sup>というものである。

註

- (35) アンズ事件及びダットン事件において参照された *Gallagher v. N. McDowell Ltd.* [1961] N. I. 26 参照
- (36) *Bottomley v. Bannister* [1952] 1 K. B. 458.
- (37) [1978] A. C. 728, 758G-759D, 767H-768H.

- (38) *Id.* at 759E.
- (39) [1978] 2 W. L. R. 500, 511-512.
- (40) *Stanton, supra* note 1, at 490.
- (41) *Wallace, supra* note 1 (2), at 66.
- (42) 第六条（共同不法行為者に対する訴訟手続、並びに彼等の間の分担金）  
 第一項（犯罪であると否とを問わず）不法行為の結果、いずれかの者が損害を被った場合、  
 (a) その損害に関して責を負ういずれかの不法行為者に対して得られた勝訴判決は、訴えられた場合には同一損害に関して共同不法行為者として責を負わされていたであろう他のいかなる者に対する訴訟の妨げとはならず、また、  
 (b)（共同不法行為者としてにせよ、その他にせよ）その損害に関して責を負う複数の不法行為者に対して、損害を被った者により、若しくはその者に代わって、……その損害に関して一つ以上の訴訟が提起される場合には、それらの訴訟において下される判決の下で回復し得る損害賠償額は、最初に下される判決によって与えられる損害賠償額を総計で超えないものとし、……。
- (43) *Banakas, supra* note 1, at 247.

### 三 契約責任と不法行為責任

第三の問題として、同一当事者に対する契約法上の責任と不法行為法上の責任との係わりを取り扱うことにする。

#### (1) 問題の所在

バッチェイ事件においては、原告の反訴に依じて、第一審で契約違反を理由とする勝訴判決を得ているという事実が、契約とは別に不法行為法上の義務違反を理由としても勝訴する可能性を原告から奪うものであるか、という点が争われた。控訴院のミーゴ判事は、第一審裁判官とは逆に、かかる問題に対するエッソ石油会社事件（前出八七頁）の判決理由がバッチェイ事件にも適用されるものとして、契約違反を発生させる諸事実が契約違反とは別にコモン・ロー上の義務違反をも構成する場合、原告はその双方について判決を受ける権利を有すると述べている。

更に、かかる権利は、コモン・ロー上の義務が公共の業務にある者に負わされている場合や、エッソ石油会社事件におけるようにその技量に関して専門家に負わされている場合に限定されるべきであるという第一被告の主張に対して、「論理的にも実際上の理由においても、かかる権利の範囲に関してなら

欠陥住宅に対する法的責任

のそのような制限を課すための理由を見出し得ない」として、かかる「十分な理由のない人為的な区別」は認められなかったのである。<sup>(44)</sup>

#### (2) 評釈

以上のような控訴院判決について、各評釈者は次のように論述している。

(i) D・フレミングは、まず、契約に関する勝訴判決がそれ自体不法行為に関して判決が下される可能性を除外するものではないとするバッチェイ判決は、エッソ石油会社事件における控訴院の判決に鑑みて当然のものであると評価している。更に、同判決により、反対の立場を採っていたバゴット事件におけるディプロック判事 (Diplock L. J.) の見解はその面目を失っている事実が暗に示されたが、それは、ヘドリー・バーン事件<sup>(45)</sup>以来の一連の判決による必然的な結果であるとしている。即ち、契約関係のない「特別関係」(special relationship) と特徴づけられる情況において不法行為責任の追求が可能であれば、契約が存在する場合にも同様であろうというものである。<sup>(46)</sup>

しかし、このように、ネグリジェンスというかなり柔軟性のある不法行為概念を用いることによって、かつて根本的には異なるものと考えられていた各種の情況の間の区別を失わしめることは、たとえそれが意外ではなかったとしても、必ずしも飲

迎されるものであるとはいえず、「ひとつの原則が多種の情況にわたって適用され得ることは魅力があるかもしれないが、包括的傾向を有する原則というものは、同時に一般的かつ抽象的な内容の乏しいものとなりがちであることも事実である」と述べられている。<sup>47)</sup>

また、アンズ事件の判決においてウィルバーフォース判事が示した、訴権は建物の状態が占有者の健康もしくは安全にとつて現在或いは差し迫った危険である場合に発生するという趣旨の意見が引用されたうえで、問題の住宅が最初から倒壊する運命にあったバッチェイ事件もかかる場合に該当するものとされたのであるが、そのような自分と契約関係にない者に対して「契約法上の損害賠償を求めて」不法行為訴訟が提起される可能性に対しては、細心の注意が必要であると指摘されている。更に、現在では、例えば、Aが財産の価値を減ずる「不法行為」を犯し、その後当該財産がBC間の契約の結果Cのものとなった場合、外見上、かかる契約の存在によりCはAに対する不法行為訴権を与えられ、損害賠償額はBとの契約に関するCの損失により算定され、またそれによってのみ算定され得るといえるが、実際には「契約関係の虚構」が何の役に立つであろうか、と付け加えられている。<sup>48)</sup>

(ii) J・A・ジョロウィツは、契約責任と不法行為責任との

共存が報酬を与えられる弁護士に対して認められた事件<sup>(49)</sup>と対比させて、ダットン事件からバッチェイ事件に至る一連の判決により、報酬の支払われない専門家にも同様の義務が負わされると判示されるようになる可能性が開かれていることに触れている。そして、イギリス法においては契約が有効であるために受約者から約因が提供されなければならないことを強調するならば、当事者間に契約が存在するが故に、報酬に対する権利と裏腹の債務より高度の債務というものが存在する、と判断するに足りる基準をもうけることはできないであろう。さりとて報酬は問題ではないと判断するような場合に陥ることのないよう留意すべきであるとする。しかし、不法行為法上専門家に負わされる義務の最低基準は、適正に雇われ、顧客もしくはその他の者から当然報酬を得ると思われる専門家に要求する程度にまで達<sup>(50)</sup>するような高度のものであってはならない、と述べられている。

(iii) 最後に、ステューデント・ロー・リポーター誌は、エッソ石油会社事件に従ってバッチェイ事件が判示された点につき、疑問があるとする<sup>(51)</sup>。即ち、前者は過失による不実表示が契約前の交渉においてなされたのであり、当然にヘドリー・バーン事件が適用されるのに対して、後者において問題とされたのは、明白に売買契約に先立って行なわれたにも拘らず契約自体の明

示の文言に違反する結果となった過失ある行為であったというものである。

そして、パッチェイ判決により、本来は契約違反であるものから買主を救済するため不法行為訴訟を利用することが可能になったことは、因果関係及び出訴期間に関するより自由な原則の適用を通じて買主に利するものであるとする。しかし、このように消費者保護に関して歓迎されるものとして一応評価しながらも、不法行為において、危険な動産とそうでないもの、行為と文言、物理的損失と経済的損失との間で非論理的な区別が行なわれることは、問題であるとしている。

- (44) [1978] 2 W. L. R. 500, at 508.
- (45) Bagot v. Stevens Scanlan & Co. Ltd. [1966] 1 Q. B. 197.
- (46) Hedley Byrne & Co. v. Heller & Partners Ltd. [1964] A. C. 465.
- (47) Fleming, *supra* note 1, at 227-8.
- (48) *Id.* at 228-9.
- (49) Midland Bank Trust Co. v. Hett, Stubbs & Kemp [1978] 3 W. L. R. 167.
- (50) Jolowicz, *supra* note 1, at 55-56.

欠陥住宅に対する法的責任

(15) Students' Law Reporter, Vol. 9, No. 1. §47 (1978).

#### 四 経済的損失及び出訴期限

本稿で扱った事件の中では、損害賠償の対象となる損害は何かという問題と出訴期間の起算日とがからまっているところから、便宜上ここでまとめて述べておく。

##### (1) 問題の所在

アンズ事件の貴族院判決において、ウィルバーフォース判事は、建築条例が確実に遵守されるよう合理的な注意を払うべき義務に違反した被告地方当局から回復し得る損害賠償金には、身体傷害及び住宅以外の財産に対する損害に加え、住宅自体に対する損害も含まれると述べている。更に、通常の法原理によりかかる損害に対する回復を認めるのであって、もし分類が必要であれば、それは物質的・物理的損害であるとして、住宅の修繕費用について回復し得ることを認めている。<sup>(51)</sup>

アンズ事件の判決が最初に適用されたパッチェイ事件において、ミュー判事は、訴訟を提起する為に財産に対する物理的損害が必要であるならば、住宅及びその土台にはさしあたって損害は発生してはいないが、財産の一部である庭に対する地すべ

りによって惹起された物理的損害が存在していたとする。たとえおそらくは附随的とされるかもしれないかかる損害であっても責任を基礎づけるに足りるとしながらも、同判事は、更に一步を進めて問題をより広い基盤の上に立って処理する道を選んだ、アンズ事件判決における「建物が占有者の健康もしくは安全に對して現在の或いは差し迫った危険にさらされている状態にある時はじめて訴訟原因が発生し得る」というウィルバーフォース判事の見解を引用したうえで、原告夫人に對して、住宅倒壊の危険性が彼女の健康及び平靜心に与えた影響を理由とする損害損害が認められた点を指摘している。いかなる者もいつ住宅が倒壊するの確信をもって述べることのできないような状況において、なんら差し迫った危険がないからといって、建築業者に對する訴権を否定することはできないというものである。<sup>(54)</sup>

(2) 評釈

ダットン事件(八三頁)に始まり、アンズ事件(六九頁)を含む多数の事件において、物理的損害が責任発生 of 必要要素であるとされているが、分析するとこれは原理的には正確ではなく、多くの事件において、なんらかの物理的損害が生ずる前に、損害が発生しそうであることが予見され得たのである。かくして、ダットン事件においては、内部に欠陥が発見された建物の

修理費及び価値の減少分にまで損害の範囲が拡張されたし、またアンズ事件においては、原理的には損害発生 of 蓋然性が予見され得るならば、責任が発生することが認められているといつてよいであろう。更にパッティ事件においては、建物の価値の喪失が損害の測定にあたってダットン事件における修理費に取って代わったことは、重要である。<sup>(55)</sup> 加えて、原告夫人である第二原告の身体的・精神的苦痛についても、少額とはいえ損害賠償金が与えられたことも注目される。

損害の測定及び責任の発生が右のごとくであれば、アンズ事件においてウィルバーフォース判事によって定式化された出訴期間の起算点決定の基準はそれほど満足のゆくものではなく、スパラム・サウター事件の判決において定式化されたような、将来の損害の合理的予見性という基準は、訴訟原因発生 of 時期及び出訴期間の起算点を決定すべく定式化されなければならない。

同時に、損害発生 of 蓋然性が予見され得るあらゆる事件において、現実の物理的損害は訴訟原因及び損害の範囲のいずれについても論理的に関連がない。パッティ事件の判決は、このような見解を支持し、現実の物理的損害に無関係な場合に新たな不法行為責任を認める、ニュー・ジールランドの判決及びカナダの判決における反対意見の採る見解を強化することにおいて、

大いに効果があった。

ところで、一九八〇年出訴期限修正法 (Limitation Amendment Act 1980) は、第七条中に、原告に訴権のあることが被告によって故意に隠蔽された場合に、出訴期間を拡張する旨を規定している。同条第二項には、義務違反がしばらくの間発見されることがないような状況の中で故意に隠蔽された場合に、原告には出訴期間延長が認められる旨が規定されている。

一九八〇年修正法は、この規定により、隠れた損害を含む事件という難しい問題に間接的に触れてはいるが、その他には隠れた損害の分野における現存の不確かさを除去する規定を全く含んではいない。法改革委員会 (Law Reform Committee) は、アンズ事件判決の判決理由を引き出すことは難しいと告白しながら、多数の委員は暫定的に、隠れた損害の場合には、出訴期間は、損害がはじめて合理的に発見し得るようになった時からではなく、損害が発生した時から起算されるべきであると示唆してはいるが、立法で定めることが適當であるかどうかは疑問であるとしている。また、アンズ事件後のシィヂェランズ銀行事件<sup>(59)</sup>、パッティ事件などは、出訴期限法の範囲を超えて、争点を実体法である契約法・不法行為法の中で処理した。一方、政府は、この問題について更に検討されることが望ましいと、法案審議の段階で述べている<sup>(60)</sup>。

欠陥住宅に対する法的責任

- (52) [1978] A. C. 728, 759E-H.
- (53) *Id.* at 760C.
- (54) [1978] 2 W. L. R. 500, 512-3.
- (55) Wallace, *supra* note 1 ⑥, at 333.
- (56) Bowen v. Paramount Builders (Hamilton) Ltd. [1977] 1 N. Z. L. R. 394 (ヒュー・シモンズ控訴院、全員一致)。
- (57) Rivtow Marine Ltd. v. Washington Ironworks (1973) 6 W. W. R. 692, at 715 (オグデン・マスキュン判事 (Taskin J.) 現在のカナダ最高裁判所首席裁判官) に 44。(\*)がなくなるとこの分野における標準的 (locus classicus) なものとなるであろう。註(55)参照)。
- (58) Law Reform Committee, Twenty-First Report. Final Report on Limitation of Actions. (1977) Cmnd. 6923, §§ 2.19, 2.38.
- (59) Midland Bank Trust Co. v. Hett, Stubbs & Kemp [1978] 3 W. L. R. 167.
- (60) 130 New Law Journal 494-5, (June 19, 1980). (以上 平田雅子)