

住宅建設と地方当局の不法行為責任

早稲田大学英米判例研究会

(代表 矢頭敏也)

目次

はしがき

第一 住宅建設における地方当局の注意義務を否認した事件(ビーボディ事件)

一 本件の事実関係および第一審判決

- (1) 事実関係
 - (2) 第一審判決
 - (3) 関係条文
- 二 控訴院判決
- (1) 上訴理由

住宅建設と地方当局の不法行為責任(矢頭)

三 貴族院判決

(2) 両当事者の主張

(3) 判決

(4) 判決の要旨

(1) 両当事者の主張

(2) 争点

(3) 判決

(4) 判決の要旨

第二 解説

一 アンズ事件判決とビーボディ事件判決の比較

二 評釈

三 むすび

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（安藤、法学部）である。

青木亮子 安藤秀則 石崎泰雄 今井雅子
 受川環大 大西昌彦 大浜洋一 河島太朗
 佐野隆 須賀淳 鈴木茂 田中庸介
 藤井篤 森川功 柳本祐加子 横市聖子
 吉田一雄 依藤聰 若宮葉子

本稿は、それぞれが行なった報告および討論を素材とし、資料として役立たせることを目的として、佐野、吉田、若宮の三君が判例の部分を、青木さんが解説の部分を、それぞれとりまとめたものに、最後に矢頭が全体に目を通して作成されたものである。

住宅建設に関して生ずる不法行為法上の問題については、われわれの研究会は既にいわゆる「アンズ事件」(Annus v. Meriton London Borough Council [1978] A. C. 728)を中心とする判例研究を行なって、その成果を「欠陥住宅に対する法的責任」として本誌に発表した(比較法学第一五巻第一号六七頁以下、一九八

一年)。本稿はその続稿に当るものである。

ところで、アンズ事件判決においては、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)当該建物の土台の検査を実施すべき義務、(b)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、および、(c)当該建物が建築計画書通りに建設されることを確保する義務、または計画書に違背する建設が行なわれないようにする義務、を負っている(少数意見あり)と判定した。そして、その後、この判決が定着する方向に諸判決が向かう傾向があった。ところが、事実関係には相違があるが、貴族院は本稿で取り上げる一九八四年のピーボディ事件において、この傾向に歯止めをかけるような判断を行なって、地方当局の不法行為責任を否認した。原告は、第一審では勝訴判決を得たものの、控訴院および貴族院の関与した全裁判官八名の一致した判決により敗訴したのである。

本稿においては、アンズ事件判決およびそれに従った判決の流れに対して、ピーボディ事件においてどのような理由からそれに逆行すると思われる判決が下されるに至ったかを検討しようとする。

(矢頭敏也)

第一 住宅建設における地方当局の注意義務を否認した事件

Governors of the Peabody Donation Fund v. Sir Lindsay Parkinson & Co. Ltd. and Others

第一審 高等法院代理裁判官 一九八三年一月二
四日判決（原告勝訴）。

上訴審 控訴院民事部 一九八三年七月二十九日判
決（上訴人（被告）の上訴認容）。 [1983] 3 W.

L.R. 754; [1983] 3 All E.R. 417, C.A.
最終上訴審 貴族院 一九八四年一〇月一八日判
決（上訴人（原告）の上訴棄却）。 [1985] A.C.

210; [1984] 3 W.L.R. 953; [1984] 3 All E.
R. 529, H.L. (F.).

一 本件の事実関係および第一審判決

(1) 事実関係

住宅建設と地方当局の不法行為責任（矢頭）

一九七二年ごろ、原告ビーボデー寄付基金理事会(Governors of the Peabody Donation Fund)（以下「ビーボデー」と称す）はロンドン・ランベス市のナイツヒルという丘陵地に二四五棟の住宅を建設することを決め、リンゼー・パーキンソン会社（第一被告）と建設工事の請負契約を締結し、オースチン・ウィーノン会社（第二被告）と排水設備の設計契約を結んだ。ナイツヒル一帯の下層土は、季節の変化とともに収縮するロンドンクレイであったので設計者は、そのことを考慮し、従来の固定式排水設備にかえて、可変式排水設備を設計し、同年四月六日、一九六三年ロンドン政府法附則第九(London Government Act 1963, Sch. 9)に従って、ロンドン・ランベス市(Lambeth London Borough Council)（以下「ランベス市」と称する）（第三被告）に、可変式排水設備を建設する許可を申請した。一九七三年二月二日、設計業者の現場の代表者である見習い設計者ミッチェルとランベス市の排水設備検査官マローロウは会い、ランベス市に提出された計画に示されていた可変式設備にかえて固定式設備を建設することで合意した。一九七三年二月一日、ランベス市は、設計業者が最初提出した計画、すなわち、すべての部分に可変式設備を採用している計画を正式に承認したが、建設請負業者は、設計業者の指示によって、ミッチェルとマローロウの合意のとおり、ナイツヒルの下層土には不適當な固定式設備

を建設した。

建設工事開始後、マローウの後任検査官トゥーグッドは、建設業者の現場責任者からの一九七三年五月四日付の手紙で、建設中の排水設備が、ランベス市が承認した設計とは異なる排水設備であることを知るが、その後も何らの行動もとらず、建設工事を続けさせた。

一九七五年おわりから一九七六年はじめにかけてなされたテストによって、多くの排水設備が破損していることが判明した。再建の費用は一一八、一三九ポンドで、また開発の完成が三年遅れた為、ビーボディはその間の賃料を失った。

第一に、建設請負業者は、ビーボディとの契約に基づき、遅延のための実質的な付加的金額の支払いをビーボディに対して請求した。

第二に、この様な状況下、ビーボディは、契約違反を理由として建設請負業者を、ネグリジェンスまたは義務違反を理由として設計業者を、ネグリジェンスを理由としてランベス市を相手とって、ビーボディの被った損失の賠償を求める訴訟を提起し、また、建設請負業者はビーボディとの契約に基づいて彼らに支払われるべき金額の支払いを求める訴訟を提起した。

二つの訴は併合 (consolidate) された。

(2) 第一審判決

建設請負業者(第一被告)に対して

排水設備が破損したのは建設請負業者の技量不足が原因のではなく、不適切な設計が原因であり、建設請負業者はビーボディとの契約に基づいて算定される種々の金額の支払いを請求する権利を有する。

ランベス市(第三被告)に対して

ランベス市は一九六三年ロンドン政府法附則第九に基づく、ビーボディに対する制定法上の義務違反により、ビーボディが請負人に支払うべき金額に見合う損害賠償金を支払う責任がある。すなわち、ランベス市は、一九七三年五月四日付の建設請負業者からの手紙をうけとった後、建設中の排水設備が、同市の承認した当初の設備と一致するものであることを確保すべき手段をとらなかつたため、そのような手段をとつたならば生じなかつたであろう、ビーボディが建設請負業者に支払わねばならなくなつた、固定式排水設備の破損を原因とする損害を、ランベス市はビーボディに対し、賠償しなければならぬ。

なお、第一審終結前に、ビーボディと設計業者(第一被告)との間では和解が成立している。

一九八三年四月一日、ランベス市は、判決を不服として上訴した。

(3) 関係条文

一九六三年ロンドン政府法附則第九第三編

第一三条第一項 内ロンドンのいずれかの市においては、

(a) 家屋その他の建物を建設する場合、または、

(b) 一般に一階と呼ばれるレベル以下まで取り壊した家屋その他の建物を再建する場合には、

本条の要請を満たすものとして市会が納得する排水設備を供給し、かつすべての当該排水設備ならびにそれに関係するすべての土木建造物及び装置が市会が納得する様に建設され、さらに、とくに市会によって承認される様な材質及び寸法、レベル及び勾配をもって建設され、かつ上水道を備えていなければ合法的ではないものとする。

第一三条第三項 本条の要請を満たすためには、排水設備は、それが必要とされている家屋または建物の

(a) 市会が命ずることができるような……下水溝への、または

(b) 現在または将来利用できる……下水溝がない場合、市会が命ずることができるような蓋のついた……下水溜への

住宅建設と地方当局の不法行為責任(矢頭)

排水を備えるものでなければならず、また排水設備は常に、かつ家屋または建物のすべての部分においてあらゆる条件下で、重力による有効な排水を確保するものでなければならぬ……。

第一五条第一項 (a) 内ロンドンのいずれかの市においては、

家屋または建物の土台を敷設しまた掘り出すこと、または同市で家屋または建物の再建を始めるか、または、

(b) 同市会の管理する下水溝に直接的または間接的に排水する目的をもって排水設備を設置し始めようとする者は、

その意図を少なくとも七日前に当該市会へ通知しなければならぬ。本条に違反して家屋または建物の土台を敷設しまたは掘り出し、もしくは前掲の目的をもって排水設備の設置を始めた者には、五ポンド以下の罰金、および通知がなされるまでの間、一日につき二ポンド以下の罰金を科するものとする。

第一五条第二項 内ロンドンのいずれかの市において、本附則第三編の条項または本法により廃止された制定法の相当する規定に違反して、家屋または建物またはロンドン市の市会の管理する下水道に直接的または間接的に排水するための排水設備もしくは同排水設備の連結部分、もしくは同排水設備に関係するすべての土木建造物、装置、上水道が、建設、建築または供給

され始めた場合には、当該市会はその選択によって、

- (a) (事情に応じて) 家屋または建物または排水設備の所有者に対して、家屋もしくは建物の取り壊しもしくは改造を、または排水設備もしくは連結部分もしくは当該排水設備に関するその他の土木建造物及び装置もしくは上水道の再敷設、再建築、改造もしくは増築を事情に応じて要求する通知書を送達するか、または、
- (b) 不履行者に対して、その者が市会に負う債務として、五ポンド以下の罰金及び、違反の続く限り、一日につき二ポンド以下の罰金を科す
- ことができるものとす。

(以上 若宮葉子)

二 控訴院判決

- (1) 上訴理由
- 第一審裁判官が以下の(i)(ii)のごとく判示したのは法的に誤りをおかしたものである。
- (i) 一九六三年ロンドン政府法附則第九に基づき、地方当局は、ナイツヒルに建設される排水設備が同市会が当初承認した排水設備と一致することを確保し、あるいは要請する権限を有する。

(ii) 地方当局により当初承認された排水設備と一致する設備を建設しなかったことにより付加的な金額を原告が第一被告に支払うことよって被る損失を、原告はネグリジエンスを理由とする損害賠償金として地方当局に請求できる。

(2) 両当事者の主張
(i) 上訴人(被告)側

(a) 原告は市会により承認された計画を遵守しておらず、自身の責任において工事を継続したものである。市会は完成時において最終的承認を与えうる。

(b) 地方当局は危険な建物の占有をさせないために検査をするのであるから、地方当局の義務は、検査義務の完遂を決定したときにはじめて生ずる。

(c) 一九六三年ロンドン政府法の目的は建物占有者の健康と安全の保護であり、同法にもとづく権限の行使につき市会には、同法が予期する損害を被らないことを保証する注意義務があることは当然であり、もし地方当局が粗悪な排水設備を承認し、かつその結果所有者が損害を被ったならば所有者は提訴しうるという考え方は受入れられているが、本件はそのような事案ではなく、請負業者が専ら義務を負うべきである。

(d) 地方当局は不満足な排水設備設置に関して職務権限を行

使しうるが、第一審裁判官の認定したように、単にその事実を知ったことにより義務を負うものではなく、また、地方当局が何もしなかったことに責任を負わせるのは不当である。

(ii) 被上訴人(原告)側

(a) 本件において条例違反はない、地方当局の満足のいく排水設備でなかった点に違法があるのである。地方当局は工事の進展につれ権限を行使する義務を負う。問題は検査を行うべきか否かではなく、ランベス市の検査官がどんな方法にせよ設備の変更を知り、何らかの行動を合理的にとりうるに至れば、その時点でただちに義務が生ずる。

(b) 同一の欠陥を、排水設備完成後は健康と安全にとって切迫した危険とみとめながら、完成の一日前まではそうではないと考えるならば妥当ではない。健康と安全に危険を及ぼしそうな何かが存在することを地方当局が知るに至ったならば、介入する義務がある。

(iii) 上訴人(被告)側補充主張(Reply)

(a) 一九六三年ロンドン政府法附則第九により地方当局に付与された権限を行使しなかったことは必ずしも私人に、地方当局に対する訴権を与えるものではない。

(b) 私人が訴えうるのは、同法が定める種類の損害、すなわち占有者への危険、を被った場合のみであるが、本件では健康

住宅建設と地方当局の不法行為責任(矢頭)

と安全に切迫した危険はなく、訴訟原因は生じない。

(iv) 被上訴人(原告)側補充主張(Rejoinder)

本件はアンズ対ロンドン・マーティン市会事件(Ams v. Mer-ton London Borough Council [1978] A.C. 728)とは異なる。地方当局は現に検査していたのであり、所有者に過失があったからと言って、自らの過失を否定してはいない。固定式排水設備は使用されるや否や切迫した危険となる。

(3) 判決(全員一致)
上訴認容。

(4) 判決の要旨

(i) ロートン判事(Lawton L.J.)
(上訴理由(i)について)

仮に原判決がランベス市に影響する限りにおいて正当であるならば、ランベス市当局は、請負業者がピーボディに対してなした巨額の請求のかなりの部分をピーボディに賠償する責任があることになっている。こうしたことになってしまっているのは、設計業者が指示したように行動した熟練した請負業者から一通の手紙を受け取りながら、未熟な排水設備検査官がそれに従って何ら行動しなかったためである。彼はこの手紙の重要性

を認識していなかったかもしれないが、もし彼が認識していなかったとすれば、彼は認識すべきであったことは認められたとおりである。排水設備検査官は彼の職務の執行中であつたのであるから、彼がおかしてしまつたかもしれない義務違反について、当該違反の結果がいかに損害の大きなものであつても、もし結果が合理的に予見しうるならば、その義務が向けられている者に対して、ランベス市は代位して責任を有する。第一の問題点は、検査官がピーボディに対する義務に違反したか否かである。もし検査官が違反しなかつたとすれば、ピーボディは彼らの損失をランベス市から回復しえない。

ピーボディは、ランベス市が一九六三年ロンドン政府法附則第九にもとづく義務を彼らに対して負っていると主張した。当該附則は、一九三六年公衆衛生（ロンドン）法第二編（Public Health (London) Act 1936, Part II）に、修正の上再制定された。排水設備に関する諸事項につき当該附則の文言は、排水設備関係当局がなすべきことについて、より明白な一九三六年公衆衛生法の排水設備規定とは異なつていた。両国会制定法とも特定の地方当局に排水設備工事を監督する権限を付与した。その目的は、所有者、賃借人、従業員または訪問者のいづれとしてであっても家屋またはその他建物を使用する（occupy）者の健康を守ることであった。一九六一年一月二日に大ロンドン市会

（Greater London Council）により制定され、ランベス市にも適用される排水設備条例は一九六三年ロンドン政府法附則第九第三編第一三—一六条の明細な規定を増補する、と弁護人は述べた。当該条例の第二条第一項は以下のように規定する。

「すべての排水設備工事ならびに排水設備工事の実施の際に用いられるすべての資材、器具および付属品は——(a) それらが用いられる目的のために適切な性質と品質を備えているものとする……。」

この条例は一九六三年ロンドン政府法附則第九第三編第一三條及び第一五條と共に、ピーボディに対して、彼らが建設を計画しており彼らの建設請負業者によつて実際に建設される排水設備が、当該家屋の排水をなすに適切であるということを確保すべき義務を課すものであった。第一審裁判官の考えた理由によると、当該排水設備は適切なものではなかつた。条例第一四條第一項(a)は、

「排水設備を建設、再建または変更しようとする者は、当該建設、再建または変更が関係制定法の規定及び関係条例に合致するものであるか否かを関係当局が確認することを可能にするために要する、当該建設、再建または変更の計画書に詳細な設計図及び明細書などを添付して提出すること」

を要求している。条例第一四條第二項は排水設備工事が開始さ

れる日時を示す書面による通知を要求している。これは附則第九第三編第一五條第一項(a)に定められる事柄に対応するものである。さらに附則第九第三編第一三條第一項(前掲)参照。

排水設備関係当局が、規定された方法及び規定された材料で建築される適切な排水設備がなされているとみとめないと、家屋及び建物は建設できないのであり、また、当局に検査の機会を与えることなく排水工事に着手することは罰金(第一五條第一項)を科しうる違法行為となるのであるから、その制定法は当局に対し、第一に建設予定の家屋及び建物の計画書が、適切な排水設備を備えること、第二に適切な排水設備がその計画書に従って建設されること、を確保する義務を課していると私は判断する。家屋及び建物が適切な排水設備を備えることなくして建設される場合には、占有者のみならずそのすぐ近隣の人々の健康に対する潜在的な危険が生じてこよう。

一九六三年ロンドン政府法附則第九第三編第一三條第七項が想定しているのは、当局は命令(orders)、指示(directions)、要請(requirements)または他の決定(decisions)をなしうるということである。同項の文言は明確ではない。要請に関して唯一言及されているのは第六項においてである。不満の表明は第一項にもついでなされる決定でありうる。命令あるいは指示については何ら特別に言及されていない。しかしながら、当該

住宅建設と地方当局の不法行為責任(失脚)

条例は排水設備がどのように建設されるべきかについての指示で満たされている。私は第一三條第七項が、当局をして、計画された排水設備工事または建設中の工事に対する承認や不承認を単に表明する以上のことを可能ならしめているものと解釈している。以上の理由により、私はランベス市側弁護人の次のような主張を認容できなかった。すなわち、ランベス市の唯一の義務は承認あるいは不承認を表明することであり、一九七三年五月四日に検査官トゥーグッドを通じて彼らは当該設計が変更されていたのを知っていたとみなされるべき時に、彼らが承認した排水設備工事設計図の可変式設計にもどすように建設請負業者に指示する権限を彼らは何ら有していなかったという主張はみとめられなかった。ましてや、ランベス市は当該開発工事の完了前のいかなる時期においてもその承認あるいは不承認を表明できるといふ彼の主張は認容できなかった。附則第九第三編第一五條第一項の規定を、第一三條と併せ読むと、排水設備関係当局は排水設備工事の進捗に合わせてそれを検査すべきであるということがわかる。

(上訴理由(ii)に関して)

私の判断では、ランベス市はビーボディの計画していた住宅開発が満足のいく排水設備を有することを確保する公的義務を負っていたということになる。彼らはビーボディに計画書を提

出させ、そして計画書の上では満足のいく排水設備を備えていたこれらの計画書を適切に検討したことで少なくとも一部義務を果していた。しかしながら、排水設備は適切に設計されなければならなかっただけでなく、建物所有者としてのピーボディにより、ランベス市の満足のいくように、そして法律および条例に規定された方法により、建設されねばならなかった。これら制定法の要請に従う義務がピーボディにあった。ピーボディは、設計業者が、ランベス市が承認していた、提出されていた計画書に記載されていた排水計画から離反していたため、この点に関して自分たちの義務を果していなかった。

再修正された原告の冒頭申立書 (statement of claim) における唯一適切な、ランベス市に対する義務違反の主張は、市側がトゥーグッドを通してピーボディに制定法の要請に従うことを要求することを怠ったことである。他のすべての点においては、当事者間に争いが無いように、ランベス市は彼らの制定法上の義務を果していた。このような状況で、ピーボディが主張してきたように、ランベス市は、ピーボディが何としてもなすべきであったことをピーボディになすように求める義務を負っていた、と主張することは正当であろうか。この問題に関する答は明らかに「否」である。ただし、もし排水設備が適切に設置されなかったら、トゥーグッドの不作为を通じて、健康に害

悪を被る完成時の住宅占有者は、提出された計画に従うことをピーボディに要求することを怠った際の義務違反を理由としてランベス市を訴えることができるかもしれない。

上訴を認容する。

(ii) フォックス判事 (Fox L.J.)

(上訴理由(ii)について)

私の考えでは、一九六三年ロンドン政府法附則第九第一三条第一項および同第三項の規定の結果として、ピーボディには、ランベス市会の満足のいくように、常に、かつ家屋のすべての部分のあらゆる条件下で、有効な排水を確保する排水設備を設置する義務がある。設置された排水設備はそれを確保するものではなかった。それらには基本的に欠陥があった。

冒頭申立書において原告により列挙された、ランベス市の過失の主張は「第七節 原告は上述第六節を引用して繰り返す。」であり、第六節は、第二被告に対する請求に関するものであるが、以下のとおりであった。

「土地が季節的移動を免れない伸縮性のある粘土でできており、そのため排水設備の計画においては上述の移動に備えることが必要であることを彼らが知りまたは知るべきであった時に、建設業者に排水設備仕様を変更するように指示したこと。」

ランベス市は建設業者に排水機構を変更するように指示はしなかった。一九七三年二月二日のマローウの行動は権限なしに行なわれたのであり、ランベス市を拘束するものではなかった（たとえ彼らがいやくも指図であることを意図していたとしても）。

「第八節 一九七三年五月四日付の前述の手紙の受領の結果、固定式排水設備が建物の中の縦管スタックとマンホール間に設置されていることを知りながら、その後、固定式排水設備が設置されまたはされようとしたすべての場所に可動接続式排水設備を要求することを怠ったこと。」

従って、要するにこの主張は、一九七三年五月四日以降その状態が矯正されるように要求することをランベス市が怠ったことである。そして、五月四日付の手紙以降に行なわれまたは怠られた何らかのことに、ランベス市が変更された排水機構に對する彼らの満足または承認を默示的に表明したという主張はなされていない。

ランベス市は附則第九第三編第一五条第二項にもとづき、瑕疵ある排水機構の改修を要求する権限を有していたと認められ、またランベス市はそれを行わなかったと認められる。問題はランベス市がその不作為によってピーボディに對する義務に違反しなかったか否かである。アンズ対ロンドン・マートン市會事件判決 (Anns v. London Merton Borough Council [1975])

住宅建設と地方当局の不法行為責任 (矢頭)

A.C. 728, 751) (以下「アンズ事件」と称する) に従えば、その問題は二段階にアプローチされねばならない。第一に、ピーボディとランベス市との間に、ランベス市のことを十分熟慮した場合に、市の不注意がピーボディに損害を及ぼしそうな程に十分な近接関係があったか否か——あるとすればその場合、一応の注意義務が存する。第二に、注意義務の範囲および注意義務の対象となる人の種類を、否定するかまたは縮少するかもしくは制限する何らかの考慮事由が存在するか否かを考慮する必要がある。

ここで私にわかることは、本件のような状況の下では、法令遵守を要求する権限の行使につき、ランベス市が一応の注意義務を負うべき相手方がありうるということ、および、当該義務の範囲を縮少または制限する事由はないということである。従って、ランベス市が瑕疵ある排水機構の設置を知りつつそれが改修されるよう指示するいかなる措置も取らず、そして瑕疵ある排水設備を備えた住宅が一般公衆に売られ、その結果、損害を被る場合には、恐らく、その購入者はランベス市に對して訴訟原因を有することになる。この制定法の目的のために地方当局に権限が付与されているのである。

しかしながら、本件は別の問題を提起する。制定法は建物所有者に對して一九六三年ロンドン政府法附則第九第三編第一三

条の規定する要請に従い、市会の満足のいくよう排水設備を設置することを要求する。では、建物を建築し所有する者が市会の承認を求めずに、瑕疵ある設備の設置を開始し、そして市会が他の何らかの筋からそのことを知るに至った場合はどうか。

私は、そのような状況の下では、市会は排水設備の変更を求める権限を行使しなかったならば、建物所有者に対して責任を負うものとは考えない。市会は、建物所有者への損害を合理的に予見しえたことを証明するに十分な近接関係が存しているかもしれない。しかし、私は政策的考慮から、その義務は否定されるように思える。不注意または無責任な行動をとり、それゆえ自己に損害を与える建物所有者自身を保護することが制定法の目的ではない。以上のことはアンズ事件判決において認められているように思われる。

本件では、ピーボディは満足のいく排水設備を考案し、かつそれに対するランベス市会の承認を得た。しかし、ピーボディはその後まったく別の、そして満足のいかない設備を設置するに及び、それに対するランベス市会の承認を何ら求めなかった。ピーボディは自らのした事はランベス市会の満足のいくものであったことを立証していないし、また現実立証する意思もない。マローウはそれを承認したかもしれないが、我々は権限の欠缺を理由にそれを無視できる。

設備を備え付けるにあたり、ピーボディはそれゆえ、附則第九の規定に違反した。ピーボディは今、ランベス市に対して「我々がしていたことをあなたは知っていた。あなたは我々にその停止を要求すべきであった。」と主張する。当面の目的のためには、ランベス市が介入しなかったならば、ピーボディに損害が発生するであろうことを合理的に予見しえたということは認めよう。しかし、諸状況に鑑みて、ランベス市にはピーボディに対して不完全な設備が備え付けられないことを確保する一応の注意義務は何ら認められないと思われる。ランベス市は通常のそして正式な手続によって満足な設備を承認した。所有者はランベス市に対して新たな承認を何ら求めずにその設備を欠陥設備を理由としてあっさり破棄することができ、そして、——たとえ何が起こっているのかをランベス市の下級職員が誰かが知っていたか、または知るべきであったかのいづれであるとしても——その結果を、所有者に中断させなかったことを理由に、ランベス市に負担させることができる、という示唆を裁判所は慎重に考慮すべきであると私は考える。ピーボディは特に、満足な設備についての承認を求め、そして獲得したのであるから、ランベス市に対して明確にして正式な通知をなすことなくそれを放棄するのは、私には無謀なことと思われる。ピーボディ自身には過失はなかったかもしれない。しかしそれは

本件のような事件においては十分な答弁であるとは私は思わない。ナイツヒルは約二四五棟からなる相当大きな団地であった。承認された排水設備の変更の申請は、新たな計画の欠陥が明白でありそうであったような場合には、ランベス市当局のあるレベルで明らかに考慮されていたであろう重要な問題であった。こういった状況において、単に所有者の行為もしくは意向の通知が当局の職員の知るところとなったというだけで、不法であり、かつ市当局の承認に反する行為を所有者にさせないという、所有者に対する義務を当局に課すことは、適正な排水設備を実際に承認し、ある適切なレベルで他の何かを考慮する機会を与えられなかった地方当局に不合理な負担を負わせることになるように私には思われる。非常に巨額の金銭が関係しうるので、所有者は当局にその状況を再考するのに最も充分な機会を、正式な申請によって、与えるべきであるように思われる。所有者が制定法に違反して行為しているという単なる事実が、それだけで当然決定的に彼の不利になるといつているわけではない。しかし、地方当局が実際に適格な設備を承認し、請負業者の助言にもとづいたとはいえ、所有者がその設備を放棄し不法に不適格なものを取り付けるという場合には、その所有者に対する注意義務は否定されるか否かを考慮する際に、所有者が不法に行為をなしたことを顧慮することは重要であると考え

住宅建設と地方当局の不法行為責任（矢頭）

のである。

我々はアクルクレスト会社対W・S・ハットレル会社事件判決（Acrecrest Ltd. v. W.S. Hatrell & Partners [1983] Q.B. 260）（以下「アクルクレスト事件」と称する）に留意させられた。私としては、それは非常に異なった事件であると思う。その敷地は均一に五フィートの深さの土台があるべきであった。しかし、地方当局の建物検査官は敷地の一部では土台は深さ五フィート、その残りは三フィート六インチとすべきであると指示を与えたのである。従ってその状況は地方当局が不適当な土台の敷地に対して特定の指示を与えるものであった。私は同事件は本件とはかなり隔っていると考える。

上訴認容に賛成する。

(iii) スレド判事 (Slade L.J.)
(上訴理由(i)について)

本件のすべての状況の下、ピーボディの代理人の主張が、ランベス市は自己の行動により、提出された計画から逸脱して固定式排水設備を設置することを黙示的に承認したというものならば、理解することができたであろう。もし、このような暗黙の承認がなされ、そして過失によりなされたものであると証拠にもとづいて立証されたとするなら、ピーボディはアンズ事件判決及びアクルクレスト事件判決を、ランベス市がピーボディ

に対して負っている義務に違反したことを立証するために首尾よく先例とすることができたであろうと考えられる。後者の事件は、建設工事の承認につき相当な注意を払わない地方当局が、事実が適切ならその事実のもと、請負人と建設工事を契約しており、その者自体は過失のない建物所有者が提起した訴訟において、ネグリジェンスの責任を負うとの判決が下される場合があることを示している。

しかしながら、これは、ピーボディがそのような仕方では訴答し、主張しているのではない。ピーボディの請求は、(a) 一九七三年五月四日付の手紙をトゥーグッドが受領したことによって、ランベス市はピーボディに雇われた請負人がランベス市により承認された計画に沿わない排水設備工事を推し進めているという認識をトゥーグッドを通じて得たとみなされるべきであること、(b) このような認識を得たことでランベス市は、固定式排水設備のかわりに、その場所に可変式排水設備を設置することを要求すべき義務をピーボディに対して負っていたこと、および(c) ランベス市がこのような計画の遵守を強制する方策をとらなかつたために、ランベス市がこの義務に違反したと、という主張に基づいている。

この主張の著しい特徴は、第一審裁判官の認定した事実によれば、ランベス市が要求した諸要請に全く反する方法で(原告

のために行動する権限を正当に有していた設計業者はすでに一九七三年二月一四日付のランベス市からの手紙で正式にその諸要請を通知されていた)、従って一九六三年ロンドン政府法附則第九編第一三条第一項に違反して、敷地上の建築物造成を履行した原告によって主張されているということである。第一三条にもとづく職務を遂行するにあたって、排水設備に関連する諸要請を随時、建築物の所有者に知らせることは地方当局の義務である、という原告弁護人の主張を私は概括的に受入れる。しかし、一九七三年二月一四日付のランベス市からの手紙は、私の意見では、すでにこの種の通知をなしていたことになる。

附則第九編第一五條第二項は、関連敷地の所有者に対して排水設備に関連する諸要請に従うことを強いることができるよう企図された権限を、市会に与えている。一九七三年五月四日以後であったならば、ランベス市はピーボディに対してこの権限を利用することができたであろうということを私は認める。この点に関して決する必要があるけれども、もし諸要請に対する関連する違反があることを知りながら、ランベス市がピーボディによる諸要請遵守の確保のために、合理的な期間内に第一五條第二項にもとづく権限を行使することを怠り、そしてそれによってピーボディ以外の者(損害を被ると合理的に予見された者の部類の中に含まれる)はランベス市に対して有効な訴訟原

因を有しえたかもしれないということも私は認める。建築物が居住の準備ができるまで、ランベス市は誰にも関連義務を負っていない、という被告弁護人の主張を私は認めることはできない。

(上訴理由(ii)について)

しかしながら、アンズ事件におけるウィルバーフォース判事(Lord Wilberforce)の判決から十分わかるように、ランベス市がその要請に従わせることができなかった場合、ランベス市はとりわけピーボディが被った損害の蓋然性を合理的に見てきたであろうという事実それだけでは、ピーボディに対してランベス市が負っている適切な注意義務の存在を立証するに十分ではない。つまり、

「その注意義務、注意義務の対象となる人の種類またはその義務の違反が生ぜしめるであろう損害の範囲を否定するか、または縮少するかもしれない制限する考慮事由が存在するか否かを考慮することが必要であろう……」。

本件において決定さるべき究極の問題は次のように思われる。すなわち、関連義務は誰に対して負うのか。附則第九第三編第一三条にもとづき地方当局により正式につくられたその特定の要請について、敷地の所有者が違反して行動していることに気づいた地方当局は、「違反した所有者」にそのような要請

住宅建設と地方当局の不法行為責任(矢頭)

に従わせる権限を行使する義務を、「その所有者」に対して負うのか。私の考えでは、この問題に対する答は「否」でなければならぬ。私は、我々にむかって引用されてきたいづれの先例もその点には及んでいないと思う。アンズ事件判決において貴族院は、一般的表現で建物の土台に関する条例に従わせる地方当局の義務を確認し、その義務は「自身が自己の損失の源泉である過失ある建物所有者」ではなく、建物の後の所有者または占有者に対して負われていると判示した(ウィルバーフォース判事)。控訴院はアクルレスト事件判決においてこの判決に従い、更に、建築工事を請負人に注文し、自身に過失がなかった建物所有者は、建築工事の検査、承認につき合理的注意を払う義務を地方当局が負う対象となる種類の人々に含まれると判示した。

アクルレスト事件判決は、ピーボディはウィルバーフォース判事のいうところの「過失ある建物所有者」ではない、というための理由を与えることができよう。しかしながら、私の考えでは、本件の事実が少なくともふたつの重要な点において、アンズ事件及びアクルレスト事件の事実からかなりかけ離れている。第一に、原告弁護人が弁論のはじめで明らかにしたように、ピーボディは主張されている条例や建築規則の違反に何ら依拠していない。ピーボディの関連義務は附則第九第三編第

一三条および第一五条第一項の中に簡単に見出されるのである。第二に、アクルクレスト事件の事実によると、土台が建物検査官の要請に「従って」、またその要請のゆえに築かれたことが明らかであった(サー・デイヴィッド・ケアンズ判事(Sir David Cairns))。アンズ事件でもまた、市会の特定の要請はその通りに従われたように思われる。これらふたつの事件においては、いずれも裁判所は、第一三条により地方当局に課された職務に従ってなされた特定の適切な要請に従わずに原告が行動していた本件のような状況を考慮していなかったのである。これらふたつの判決も、また我々にむかって引用されたどの事件も、地方当局はそのような者に対して要請に従わせる義務を負うと我々に結論させる義務も権利も与えるものでない。

かくして、主張されている義務をビーボディに対して負うか否かの問題は直接の先例なしで考慮されねばならない。ウィルバークフォース判事は、アンズ事件において考慮されたのであるが、条例に従わせる義務の性質を分析して、その義務は関連検査権限が付与された目的に密接に関連していなければならぬ、と述べた。同様に、ダットン対ボグナー・リージャス都市地区会事件判決(Dutton v. Bognor Regis Urban District Council [1972] 1 Q.B.373, 408)においてサックス判事(Sachs L.J.)は、損害賠償額の算定基準を考慮するにつき、「いかなる範囲

の損害の発生を防止すれば、その発生防止を企図した関連権限を正当に行使したことになるのか」と自問した。

附則第九第三編第一三条に従って当該市会によって定められた要請を満たしていない用地所有者に対して当該要請を強制する権限を市会に付与するに際して、当該要請に従うことを所有者自身が怠ったことにより所有者自身が被るかもしれない損害から所有者を保護することが立法者の意図であり得たのであろうか。私の考えでは、この問題は否定的にしか答えられない。

この特別な権限は、その者以外の者の保護のために存在するものであって、当該要請に従わない者のために存在するものではない。地方当局が当該要請を通知することを怠った場合、または不適切なあるいは欠陥があるような性質の要請を定めた場合について述べているのではない。しかしながら、第一三条及び第一五条にもとづく公法上の権限および義務のなおその上に、第一三条にもとづいて適正に定められかつ用地所有者に対して、または用地所有者にかわって通知を受ける権限を有する者に対して適正に通知されていた地方当局の適切な要請を、本人の過失の有無にかかわらず、顧みなかった用地所有者に対して負う私法上の義務である、第一五条第二項にもとづく地方当局の強制権限を行使する義務を地方当局に負わせることによって『ネグリジェンス』法を拡張することには、私は、何ら正当性を見

出せない。要請に従っていない用地の所有者に、当該状況において、損害賠償金を求めて地方当局を訴える権利を与えることの実際の意味については検討が必要であるが精査の必要はない。

以上の理由により、ピーボディに対してランベス市が負っている、いかなる関連する注意義務の違反も、ピーボディは立証していないものと、私は結論する。従って私もまた本上訴を認容する。

上訴を認容し、訴訟費用は被上訴人の負担とする。
貴族院への上訴は許可しない。

被上訴人（原告）は貴族院の上訴許可を得て、貴族院に上訴した。

三 貴族院判決

(1) 両当事者の主張

(i) 上訴人（原告）側

本上訴における法律上の争点は次の三点である。

1 注意義務の範囲

住宅建設と地方当局の不法行為責任（失頭）

2 本件とアクルクレスト事件は区別（*distinguish*）されるか否か。

3 区別されないならば、アクルクレスト事件判決は正当なものであるか否か。

上訴人は一九六三年ロンドン政府法附則第九第三編に違反したという、事実記載書における譲歩を撤回する。上訴人に義務違反はなく、専ら実際に建設工事を行う者のみ、条例第一四条の計画提出義務、および一九六三年ロンドン政府法附則第九第三編第一三条の遵守を確保する義務が負わされていると解釈するのがそれぞれの制定法の文意にかなう。

ネグリジエンス法上の義務に関して、地方当局は諸要請を遵守しない建物が建設されないことを確保する義務を負う。この義務は、義務違反による損害を被ることが合理的に予見される者に対して負っているものである。

貴族院においては、被上訴人が、建設業者の過失を上訴人に転嫁すべきであると主張することは許されない（アンズ事件判決におけるサーモン判事（*Lord Salmon*）の意見参照）。

もしも本上訴が棄却されたなら、アクルクレスト事件判決は変更されたことになる。控訴院はアクルクレスト事件判決を区別しようとしたが、本件との相異は最小であり、アクルクレスト事件判決は正当な判決であったのであるから、本上訴は認容

されるべきである。

注意義務は地方当局の不注意な行為がある場合にのみ生じ、本件のような制定法上の権限の不行使の場合には生じないとの主張は、注意義務に関して、行為と不行為とで区別をする誤った考え方によるものである。

被上訴人は、アンズ事件における注意義務は自ら占有する意思のない所有者に対しては負わない、なぜなら、占有者でない所有者は開発業者、建設業者、請負人らの過失についても保護されているし、前所有者からも保護され、また、地方当局がそのような所有者に責任を有するとする必要も理由もないから、と主張する。そうであるとすると、たとえば建設業者の反対にもかかわらず地方当局が固定式設備を主張したような場合に、所有者は地方当局に損害賠償請求をなしえないことになり、不当である。義務の発生を欠陥の発見が占有の前か後かにかからしめるような専断的基準によらしめるべきではない。本件請求は制定法上の義務違反を理由としているのではなく、地方当局に付与された権限を行使しなかった過失を理由とする請求であることを強調する。

上訴人を敗訴させるには、因果関係、寄与過失、被害者の同意、および不法原因の四つだけがある。因果関係については、事実認定によれば、上訴人の過失が損害の唯一の原因ではな

く、被上訴人にも過失があった場合には、上訴人の過失は、被上訴人の注意義務を減ずるものではない。寄与過失については、本件の核心であるにもかかわらず被上訴人により主張されていない。

被上訴人が正当ならば、アンズ事件判決の射程は、請負人または建設業者に対しては訴訟原因を有しない後の譲受人に限られることになる。アンズ事件判決のウィルバーフォース判事の傍論中第二の部分（後出一七七頁）を否定する政策が、請負人が存在するという事実ならば先例と矛盾する。Aに過失ありという事実が、同様に過失あるBの責任を免除するものでないことは一九四五年法改正（寄与過失）法（Law Reform (Contributory Negligence) Act 1945）のとりあつかうところである。本件第一審における事実認定によれば、被上訴人にも一五パーセントの責任がある。

合理的予見性の基準によれば、注意義務違反が立証されれば、本件上訴人は被上訴人から損害賠償を得られない理由はない。本件請求は制定法上の義務違反ではなく、モン・ロー上のネグリジエンスを理由とするものであるから、住居の完成および（または）占有前、すなわち占有者の健康または安全に何らかの危険が生ずる前に、注意義務違反を理由とする訴訟原因が生ずるか否かという問題は生じない。

(ii) 被上訴人(被告)側

上訴人の主張は、請負業者が仕事をなす場合には、建物所有者または開発業者は建物の購入者に対して何ら注意義務を負うものではないということになり、本件のような状況における建物の購入者がなしうることは、地方当局が負っている、建設工事が適切に行なわれていることを確保する義務に依拠して地方当局から救済を得ることである。しかし、かかる状況は、アンズ事件判決においてウィルバーフォース判事によって考慮されたことではない。地方当局が不注意に制定法上の職務を行ない、そのことにより占有者の健康または安全に対して現在の、あるいは差迫った危険が生じた場合にのみ、地方当局の責任は生ずると判示したアンズ事件判決は正当である。

一九六三年ロンドン政府法の意図するところは、投資の保護ではなく、占有者の健康または安全の保護である。建物所有者は占有者である時にはじめて損害賠償請求が可能となる。注意義務の存在を制限する考慮事由は、占有者の健康または安全が強調されるこの分野の法の事実状況に内在する。欠陥が隠された後に財産を占有するに至った者に対してのみ義務を負うのである。上訴人は設計業者と同様に問題となっている欠陥を知っていた。地方当局にも何らかの保護が必要であることは、アンズ事件判決におけるラッセル判事(Lord Russell of Killowen)

住宅建設と地方当局の不法行為責任(矢頭)

の意見によって示されている。

地方当局の責任が占有者に対するものに限定されるなら、住居が何時でも占有される状態であり実際に占有されるまでは義務を負うものではない。ウィルバーフォース判事の原理にもとづくと、占有者は、被用者に過失があるが自らは直接には過失をおかしていない建物所有者または開発業者に対する請求権を有するが、所有者または開発業者は地方当局に対する請求権を有しない。さらに本件では、建物所有者たる開発業者は、請負業者すなわち設計業者と契約しており、請負業者側に過失があるという事実により地方当局に建物所有者に対する責任を負わせることはできない。

本件はアンズ事件判決の原理またはドナヒュー対ステイヴンズ事件判決(Donoghue v. Stevenson [1932] A.C.562)(以下「ドナヒュー事件」と称する)の義務の範囲内にはない。上訴人は地方当局の助言に依拠しなかった点、事実が異なる。一度注意義務の存在が認められればドナヒュー事件判決で宣言された注意義務の全範囲が適用されるという上訴人の主張はウィルバーフォース判事の意見とまったく一致しない。制定法により規定されているよりも早い段階で介入する社会的なあるいは道徳上の義務は存在するかもしれないが、それは私法の下で生ずる義務ではない。ウィルバーフォース判事の意見は、建設過程に

ある建物所有者に言及しているものではない。本件事実関係は一九六三年ロンドン政府法が意図した保護の範囲に入らない。よって地方当局を訴えることはできない。開発業者は代理人を通じてしか行為しえず、全ての連絡は設計業者を通じてであった。一九六三年ロンドン政府法に違反して行為していることを知っている代理人すなわち設計業者は本人に通知する義務がある。

アクルクレスト事件判決は、地方当局は開発業者に対して義務を負っていないのであるから、誤って判示されたものである。地方当局の助言が、それが依拠されることを意図し、そのことを知ってなされたものであったならば、明示的否認をしないう限り、地方当局はヘドリー・バーン会社対ヘラー銀行事件判決 (Hedley Byrne & Co. Ltd. v. Heller & Partners Ltd. [1964] A.C.465) (以下「ヘドリー・バーン事件」と称する) に基礎をおく義務のもとにあることになる。建物が占有されていたアクルクレスト事件と本件との間には事実関係に重大な違いがある。

一九六三年ロンドン政府法附則第九第三編、特に排水設備工事の監督に関連する諸条の正しい解釈にもとづくと、工事を行なう請負業者と契約した上訴人は監督権を有し、それゆえ義務を負わされていた。そして上訴人はその義務に違反している。

事実記載書において、上訴人が一九六三年ロンドン政府法附

則第九第三編に違反したことを認めたことは正しかった。

排水設備の適切な管理のためには、責任を所有者に負わせることが不可欠である。設計業者、請負人は計画書を所有者の代理人として提出した。通常、所有者は建設業者あるいは設計業者に対して賠償を請求し、したがって、所有者が訴えられても、所有者は代理人として工事をなすために雇った者に対して求償しうる。

(iii) 上訴人(原告)側補充主張 (Rein.)

地方当局には、(a) 計画を承認し開発業者にその権利を告知する職務、(b) 承認された当該計画の遵守および条例遵守を確保する職務がある。これらのいずれの場合においても、地方当局は、職務が不注意に行なわれたときに、損害を被りやすいと予見しうるすべての者に対して、注意義務を負う。(a) について、検査官は不注意に固定式排水設備を承認したのであり、アングズ事件判決の原則にもとづいて、地方当局は、後の所有者または占有者に関して注意義務に違反した。開発業者に関しては、不注意な行動が損害を与えることを合理的に予見しうるという理由で(ヘドリー・バーン事件判決の原則に依拠するという理由ではなしに)、地方当局は注意義務を負う。

(b) について、地方当局が所有者および占有者に対して職務遂行義務を負っているのは明らかである。開発業者に関して、地

方当局に依拠したか否かは問題ではなく、ドナヒュー事件判決の原則が適用される。訴訟原因を基礎づけるためには欠陥が隠れていることも必要ではない。アンズ事件判決でウィルバーフォース判事がこれに言及したのは、後の所有者および占有者に閱してであったからである。

計画からの逸脱を是認することと、その逸脱を知って何らの行動もとらなかつたこととの間に差異はない。さらに、占有者におよびのみ義務を負うことはアンズ事件判決と矛盾する。

本上訴認容の懸念される影響としての訴訟の汜濫に対しては、(i) 因果関係、(ii) 寄与過失、(iii) 被害者の同意、(iv) 不法原因、という安全弁が存在する。

(2) 争点

(i) 本件の状況下において、地方当局(被上訴人)は、一九六三年ロンドン政府法附則第九第三編第一五条に基づき権限の行使に際して、合理的に予見可能な経済的損失を与えないように注意すべき義務を上訴人に対して負っていたか。

(ii) 地方当局は、同法同条にもとづく、承認した計画の遵守を確保する義務を、その健康または安全に対する危険のない、建物占有者でない所有者及び開発業者に対しても負うか否か。

(以上 吉田一雄)

住宅建設と地方当局の不法行為責任(矢頭)

(3) 判決

争点(i)につき消極的判断。

争点(ii)につき消極的判断。

上訴棄却。

貴族院は、一九八四年七月五、九、一〇、一一の四日間審理を行なった後、一〇月一八日に判決を言い渡した。判決はキース判事一人によって述べられ、他の四裁判官(Lord Scarman, Lord Bridge of Harwich, Lord Brandon of Oakbrook, Lord Templeman)はその判決に全面的に同意した。

(4) 判決の要旨 (キース判事(Lord Keith of Kinkel))

(i) 被上訴人(被告ランベス市)は、上訴人(原告ビーボディ)に対して注意義務を負っていたか。

本件は、実質的には、ランベス市(被上訴人、被告)が、一九七三年五月四日付の手紙によって、請負業者が固定式排水設備を設置していることを知るに至った時、先に承認した可変式設計に戻すよう要求するようになり、一九六三年ロンドン政府法(以下「一九六三年法」と略称する)。附則第九第三編第一五条に基づき、その権限を行使すべき注意義務をビーボディ(上訴人、原告)に対して負っていたということである。かかる義務は制定法上

のものではなくコモン・ロー上の原則から生ずるものだとされている。というのは、もしランベス市が、固定式排水設備の設置を止めさせる措置をとらないと、実際に起きたように、ピーボディが将来いつかこの排水設備を取り出し、承認された様式の他の設備に交換する必要が生じて、重大な経済的損失を被ることになるであろうということを、ランベス市は予見すべきであったからである。

一九七三年五月四日付の手紙の内容についてランベス市は認識すべきであったということは認められよう。その手紙は市の検査官トゥーグッド氏宛ではあるが、ランベス市公衆衛生局に於てられており、したがって、トゥーグッドがそれを上司に知らせる義務を負っていたことは明らかであった。附則第九第三編第一五条に基づいて、ランベス市が、認められていない設置工事を止めさせる権限を有していたこともまた認められる。確かに実際、固定式接合部は認められていないのだとピーボディの注意を喚起したら、それで十分であったであろう。そこで、実際には、争点は、ピーボディは財政的災難を被ることになるであろうということを警告する義務を、ランベス市がピーボディに対して負っていたかどうかということになる。

ドナヒュー対ステイヴンソン事件(以下「ドナヒュー事件」と略称する。Donoghue v. Stevenson [1932] A. C. 562. 比較法学第一

八巻第一号一三〇頁以下参照)で、ネグリジエンス法が根拠とする一般的原则を宣明したアトキン判事の有名な言葉は、その言葉の範囲内に該当し得るものであり、かつ結果として損失をもたらす状況であれば、常に損害賠償金という救済方法が機械的に与えられるという趣旨で、包括的な定義を与えようと意図されたものではないと、長い間考えられてきた。リード判事はド―セット・ヨット会社対内務省事件(以下「ド―セット・ヨット事件」と略称する。Dorset Yacht Co. Ltd. v. Home Office [1970] A. C. 1064, 1067. 比較法学第一五巻第一号八一頁以下参照)で以下のように述べている。

「その言葉は、制定法上の定義であるかのように取り扱われるべきではない。それは、新たな諸状況において修正を必要とするであろう。しかし、思うに、それは、それを排除するための何らかの正当な理由ないしは妥当な説明が存しない限りにおいては、適用されるべきである」と述べるのが可能であり、またそう述べるべき時期が来たのである。たとえば、経済的損失を生じさせることは別の問題なのである。すなわち、一つには、経済的損失はしばしば故意の行為によっても引き起こされている。競争においては、商人には、自己の利益を促進することによって、競争相手の利益を害する権利が付与されている。そして、いかなる状況において、土地

所有者がその隣人を害するように所有権を行使することができ
るのか、また、いかなる状況においてそうすることができ
ないのかを決定する法の長い一章が存在している。しかし、
過失が伴なわれる場合には、アトキン判事が述べたものと類
似した原則が適用されるという傾向が続いてきたのである。

ヘドリー・バーン会社対ヘラー銀行事件（以下「ヘドリー・バ
ーン事件」と略称する。Hedley Byrne & Co. Ltd. v. Heller &
Partners Ltd. [1964] A. C. 463. 比較法学第一八巻第一号一〇三
頁以下。）参照。そして、ある者が、窮地にある他者またはそ
の者の財産と何らの関係をも持とうとしなかった場合には、
単なる偶然的近接性によって、その者が他者の支援におもむ
くことを要求されることはない。そうする道徳上の義務は存
在するかもしれないが、それを法律上の義務とすることは現
实的ではないのである。」

ウィルバークフォース判事は、アンズ対ロンドン・マートン市
会事件（以下「アンズ事件」と略称する。Anns v. Merton London
Borough Council [1978] A. C. 728, 751-752. 比較法学第一五巻第
一号六九頁以下参照。）において、同趣旨のことを述べた。

「本院における類似の三組の事件、つまり、ドナヒュー事
件、ヘドリー・バーン事件およびドーセット・ヨット事件を
通してみると、いかなる場合に注意義務が発生するか、につ

住宅建設と地方当局の不法行為責任（矢頭）

いては、現在次のような状況にある。すなわち、ある特定の
状況において注意義務が生ずることを証明するためには、当
該事件の事実を、注意義務が存在すると判示されている従前
の事実と当てはめる必要はない。むしろ、この問題は二つの
段階に分けてアプローチされるべきである。まず第一に、違
法行為を行なったと申し立てられている者と、損害を被った
者との間に、前者が合理的に注意を払わなければ、彼の不注
意が後者に損害を引き起こしやすいと合理的に予見できるほ
どに十分な近接または隣人関係——これがある場合には一応
の注意義務が生ずる——があるか否かを問わなければならない
い。第二に、もし第一の問題が肯定的に答えられるなら、そ
の注意義務、注意義務の対象となる人の種類、または、その
義務の違反が生ぜしめるであろう損害、の範囲を否定する
か、または、狭め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。（ドーセット・ヨット事件に
おけるリード判事の判決参照）」

最近のいくつかの事件では、これらの文章をそれ自身決定的
な性格を持つものであるとして扱う傾向があった。これは抵抗
しなければならぬ誘惑である。各々の事件で本当に問題とな
るのは、特定の被告が特定の原告に対して主張されている範囲
の注意義務を負っていたか否か、そして、被告が原告に結果と

して損失をもたらすその注意義務の違反をしたか否かである。アトキン判事の意味するところの近接関係は何らかの注意義務が生じ得る以前に存在しなければならないが、注意義務の範囲はその事件のすべての状況に依らねばならない。ドーセット・ヨット事件においてモリス判事は、アトキン判事がドナヒュー事件の判決の結論で法が「健全な常識と一致するなら」好都合だと述べたことを考慮し、そして、刑務官とヨット会社との間には、収容者たちが損害を及ぼすのを防ぐために収容者たちを監督する義務が刑務官に生ずる特別関係が存在している、との見解を表明した後で、以下のように続けた。

「このこととは別に、私は、本件で明らかにになっている状況では、注意義務が存在していたとすべきことは公正で合理的であるだけでなく、そうでなければ物の道理に合わない、と結論づけた。私は、特定の状況において注意義務が存在するか否かが裁判所に問われている事件において、裁判所は政策に関して決断を下すよう要求されているということが必要であるか否かは疑わしいものであると思う。政策は理性と良識がさまざまに方向を示すであろう場合には求められる必要はない。もしある特定の状況で注意義務が生ずるか否かについての基準が、幾つかの事件で注意義務が生ずるかの様子が公正で合理的であるか否かでなければならぬかもしれない

ないのであれば、裁判所は裁決者たることに尻込みしてはいけない。ラドクリフ判事が、デイビス請負会社対フェアハム都市地区会事件判決(Davis Contractors Ltd. v. Fareham Urban District Council [1956] A. C. 696, 728.) の中で述べた様に、裁判所は『公正で合理的な人間の代弁者』なのである。」

したがって、特定の範囲の注意義務が被告に負わされていたか否かを決定する際には、かかる義務を負わすべきことが正当かつ合理的であるか否かを考慮に入れることが重要である。

本件において、建物敷地所有者すなわち開発業者であるピーボディは、一九六三年法附則第九第三編第一三条に基づいて、排水設備をランベス市により承認された設計に従ったものとするよう確保すべき責任を負った。上訴人(原告)ピーボディ側弁護人は、一九六三年法に引き継がれた以前の法に基づいて一九六二年に大ロンドン市によって制定された排水設備諸条例に、当院の注意を向けさせた。それらの条例は、疑いもなく、建設作業を遂行する請負人に、いくつかのきわめて特定のな義務を課している。しかし、それらは、住宅建設計画の準備を整えるいかなる者に対しても第一三条第一項の遵守が義務づけられているという当該規定の明らかに適正な解釈を損なうものではない。ピーボディは、疑いもなく、個人的には何がなされ

つつあるかにつき認識や理解を持っていなかった。ピーボディは、その設計業者や技術者および請負人の助言に信頼し、そして、結局、不幸にもそれは特に設計業者によって裏切られた。しかし、かかる状況において、ランベス市に、ピーボディの如くように不幸な信頼から生ずる損失を補償する責任を負わせるとすれば、それは合理的でも公正でもあるまい。

(ii) 被上訴人(被告ランベス市)は居住者以外の者に対して注意義務を負っていたか。

一九六三年法附則第九第三編第一五条に規定された権限がランベス市に付与された目的は、承認された計画に従わないことによる経済的損失から建設開発業者を保護することにあるのではない。それは、私の意見では、当該地方当局の管轄地域内の住宅の占有者を、そして公衆一般の各人をも、欠陥ある排水設備から発生するかもしれない健康に対する危険から、保護することにある。当該規定は公衆衛生の対策手段なのである。欠陥ある土台に関する事件であるアンズ事件において、ウィルバーフォース判事は「誰に対して義務を負うか」という見出しのもとで以下のように述べた。

「私の意見では、この問題についてなら困難はない。検査官の地位にある合理人は、もし、土台が条例により要請されている十分な深さや強度なしに敷設されれば、安全または

健康への侵害を家屋の所有者または占有者が被るかもしれないということ、を、理解するはずである。この義務を負うのは、彼らに対してであって、自身が自己の損失の源泉である過失ある建物所有者に対してではない。」

アンズ事件における原告は、建設開発業者から直接に、あるいはある移転行為により得た長期の賃貸借契約に基づく賃借人であった。原告が回復する権利を認められた損害賠償金は、各々が自らの住宅を、安全または健康にとってもはや危険なものではない状態に置くために費やすことを要した金額であった。これらの金額は、純粹かつ単純な経済的損失としてではなく、安全または健康への侵害を回避するために要した費用をあらわすものとして賠償を求めうるものであることに注目することは重要である。ウィルバーフォース判事の判決から私が引用した一節はある困難な問題を提起させる。特に、存在が認定された義務の範囲につき考慮すると、非居住者たる建物所有者がいかにして当該義務の範囲内に含まれることになるのかを理解することは困難である。というのも、そのような者は、安全または健康へのいかなる侵害をも被りはしないだろうからである。しかしながら、ウィルバーフォース判事は、義務は所有者と占有者各々に対し別個に負われていると述べているように思われる。事実、原告は長期の賃借人として、實際上所有者でありかつ占

有者であつた。私の意見では、当該判決はこのような状況に限定して適用されるべきであらう。またさらに「自身が自己の損失の源泉である過失ある建物所有者」への言及は以下の点につきある程度論点を巧みに避けている。すなわち、義務が所有者に対して負われているのは、請求者側の過失は一九四五年法改正（寄与過失）法（Law Reform (Contributory Negligence) Act 1945）施行後は、過失ある被告に対しての損害賠償請求を縮減させることはあつても、必ずしも妨げるものではないことを理由としているのか否か、ということである。建物所有者の過失が、その者の損失の唯一の原因であるか否かという問題は、責任の問題ではなく、因果關係についての問題を生ぜしめる。また、損害賠償金の算定基準が行き着いたその基礎は、住宅の構造のいかなる変更をも自ら行うことが許されていない条件の下で占有する者により請求がなされた場合に、困難な問題を提起するであらうことが認められる。しかしながら、これらの問題の解決は本上訴の裁定にとり必要ではない。ランベス市は、ピーボディに対し、第一五条の規定する権限を行使する義務を何ら負うものではない、と判示することで十分である。このことは、当該権限を行使しないことが結果的にピーボディにとっての経済的損失となるであらうことをランベス市が合理的に予見したかもしれないことには拘束されない。というのは、そのよ

うな損失を回避する目的は、当該権限がランベス市に付与された目的の一つではないからである。私は、控訴院のスレイド判事の判決中の一節（前出「三四頁下段三行目」附則第九第三編第一三条に從つて）から「三五頁上段四行目」精査の必要はない。」まで）に同意する。

上訴人側弁護人は、控訴院の別々の法廷によつてわずか一週間のうちに明らかにお互いに他方の事件を知らずに判決された最近の二つの事件に、強く依拠している。一つはアクルクレスト会社対ハットレル会社事件（以下「アクルクレスト事件」と略称する。Acrecrest Ltd. v. W.S. Hattrell & Partners [1983] Q.B. 260.）である。同事件では、ある用地の所有者が、いずれ賃貸するつもりの一棟のアパートとガレージを建てるため、設計業者および建設業者と請負契約を締結した。その設計業者は深さ三フィート六インチの土台を備える計画書を用意したが、所有者の要請に従い、たった三フィートの土台とするように設計を変更した。地方当局の建築検査官は、土台はある場所では五フィートまたそのほかの場所では三フィート六インチから四フィートの深さとするよう指示した。当該用地の性質は、安定性のためには土台を全体にわたり五フィートとする必要があるものであつた。欠陥が発生し、それに関して賃借人は所有者に対して苦情を述べた。所有者は、設計業者に対してネグリジエンス

および契約違反を理由とする損害賠償請求訴訟を提起した。設計業者は、第三当事者として地方当局を参加させ、分担金を請求した。設計業者に対する訴えは和解となったが、設計業者の分担金請求は公判に持ち込まれた。第一審裁判官は、地方当局は所有者に対して負っている注意義務違反につき責任あり、と判示し、その分担分を二五パーセントと算定した。この判決は控訴院で確認された。主判決を下したステイヴンソン判事は、アンズ事件におけるウィルバーフォース判事の判決から私が引用した一節を、地方当局は建設計画に対する監督の職務をはたす時に、開発業者に対し、たとえその開発業者の健康ないし安全に対して懸念されるべき侵害については何ら問題はないとしても、彼らの財産が損害を被らないように注意すべき義務を負うものであるとしようとしたものであると解釈している。ドナルドソン判事およびサー・デイヴィッド・ケアンズも同様な見解を述べている。私の意見では、彼らはウィルバーフォース判事の推論の過程を正しく理解しておらず、その結果、アンズ事件判決の適用を誤っている。結局、アクルレスト事件の判決は、誤ったものであって、私の意見では、くつがえされるべきである。

第二の事件は、デニス対チャーウッド市会事件(Dennis v. Charwood Borough Council [1983] Q. B. 409) である。同事

住宅建設と地方当局の不法行為責任(失頭)

件の事実関係はつぎの通りである。すなわち、一九五五年に原告は建設業者に、塞がれていない砂採取場で一部構成される敷地上に自らが居住するための住宅の建設を注文した。計画は、一九六三年法附則第九第三編第一三条に重要な点で対応する条例にしたがって、地方当局に提出された。計画は、土台がコンクリート基礎からなることを示しており、地方当局により正式に承認された。これは、実際のところ、その敷地には不適当な土台であったし、何年かの後には、沈下により建物に重大なひび割れが生じた。原告は、不適切な土台を示す計画を承認する際の過失を理由として、当該地方当局の制定法上の承継自治体を相手取って損害賠償請求訴訟を提起し、原告勝訴の判決がフォース判事によって下された。この判決は控訴院(ロートン判事、テンブルマン判事、フォクス判事)により容認された。主として、責任についての事実審裁判官の結論が証拠に基づいて正当化されるか否かということ、および、出訴期限の問題が争われた。主判決を下すに際してテンブルマン判事は、当該事項は、貴族院のアンズ事件判決によって原告に有利に結論づけられるものと考えて、地方当局が原告に対して注意義務を負うか否かという問題について詳細に検討する必要はまったくないと考えた。テンブルマン判事は以下のように述べた([1983] Q. B. 409, 414-415.)。

「第一の問題は、チャーンウッド市が住宅計画を考慮し承認したとき、原告デニス氏に対して何らかの注意義務を負っていたか否か、ということである。アンズ事件判決において、貴族院は、一九三六年公衆衛生法 (Public Health Act 1936) に基づき地方当局は何らかの建設工事の施行を検査すべきか否かという問題に対して適切な考慮を払う義務を負っている、と判示した。地方当局が検査すると決定すれば、検査の時期と方法に関して誠実に行使される自由裁量の範囲内においてのみであるが、建築条例の遵守を確保するために監督の職務を行なう際に、地方当局は合理的な注意を払う義務を負う (ウィルバーフォース判事、アンズ事件判決 [1978] A. C. 775)。」

その義務は、地方当局の義務違反の結果として損害が発生する期日において、所有者または占有者に対して負われている。その義務は、自身が自己の損失の源泉である過失ある建物所有者に対して負われているのではない (ウィルバーフォース判事 [1978] A. C. 775)。

私の判断では、もし地方当局が、建設工事の裁量権のある検査に関連する過失についてアンズ事件判決において定立された範囲内において責任を有するならば、計画を考慮し承認するに際して合理的な注意を払うことを怠る過失についても同様に責任を負わねばならない。建物所有者である原告デニス夫妻自身に過失があったとか、また

は、彼らが自らの損失の発生源であったことを示す証拠はない。彼らは建設業者および当該市会を信頼する権利があった。建設業者に過失があったならば、彼らは建設業者に對して損害賠償金を請求する権利があった。当該市会が、住宅計画の審査に際して、または、検査に関する監督的および裁量の余地のある権限の行使に際して、合理的な注意を払う義務に違反したという点において過失があれば、彼らは市会に對して損害賠償金を請求する権利があった。」

この判決は、私の意見では、次の理由に基づいて正当化され得る。すなわち、当該住宅の予定された占有者である所有者として原告は、アンズ事件判決で定立された注意義務の範囲内にあったのである。もし住宅の土台が不適切ならば、彼らは彼らの安全または健康に対する侵害が生ずると必然的に予期せらる者なのである。アンズ事件判決の判決理由に基づけば、地方当局に対して求められる救済方法が、当該住宅を購入した、後の占有者すべてによって得られることはまったく疑いない。原告は土台の適否を扱う関連条例のいくつかの重要な規定に違反していたが、予定された土台を示す計画書が関係当局に対して提示され承認されていたという事実は残る。この承認は当該土台は申し分のないものであったことを示すものとして理解されることは合理的であろう。そして、原告自身は何ら当該状況につ

いての専門的知識も理解もなかったこと、および、彼ら自身の安全および健康が争点であることを考慮すれば、地方当局が彼らに対し何ら義務を負わないという判決を下すことは不合理であり不正であろう。しかしながら、デニス事件判決は、本件においてはピーボディにとつて助けとならない。なぜならば、ピーボディに関する限り健康および安全に対する侵害の問題は何ら争点となっていなかったばかりでなく、ピーボディはランベス市の要請をまったく考慮せずに固定接続式排水設備の設置を進めていたからである。

以上の理由で、本上訴を棄却する。

スカーマン判事、ブリッジ判事、ブランドン判事、テンブルマン判事——キース判事と同じ理由で、本上訴を棄却する。

(以上 佐野 隆)

第二 解説

青木亮子

住宅建設と地方当局の不法行為責任(六頭)

ピーボディ事件の控訴院判決および貴族院判決の概要は、以上に分析摘示されたとおりである。

ピーボディ事件判決は、それまで、住宅建設に関して、地方当局の不法行為責任を拡大する方向に進んでいた判例の流れを妨げた判決として、注目にあたらしい。ピーボディ事件判決が区別(Distinction)した、重要な地位を占めるアンズ事件判決、および、これに関連する諸判例の詳細については、本誌第一五巻第一号六七頁以下の「欠陥住宅に対する法的責任」と題する資料を参照していただきたい。

ここではまず、アンズ事件判決とピーボディ事件判決の比較検討を行ない、次に、両判決に関する二、三の判例評釈を紹介し、最後に、ピーボディ事件判決のその後の裁判所への影響について、簡単に触れてみたい。

一 アンズ事件判決とピーボディ事件判決との比較

キース判事は、ピーボディ事件判決の中で、アンズ事件においてウィルバーフォース判事が示した注意義務発生(1)の基準を、決定的な性格を有するものとして扱うことに対して警告をなし、各々の事件における真の問題は、特定の被告が特定の原告に対して、主張されている範囲の注意義務を負うか否か、そして、彼は、その義務に違反し、結果として、原告に損失を加え

たか否かというものである、と述べた。⁽²⁾ 彼は、被告が特定範囲の注意義務を負っていたか否かを決定する際には、それを負うべきことが「正当かつ合理的」であるか否かを考慮することが重要である、と結論づけた。⁽³⁾

キース判事は、かかる点を考慮しながら推論を進めるにあたり、ウィルバーフォース判事が「誰に対して義務を負うか」という項目の下で用いた「安全や健康に対して侵害を被るかもしれない住宅の所有者または占有者」および「自身が自己の損失の源泉である過失ある建物所有者」という言葉に言及している。⁽⁵⁾ これらのウィルバーフォース判事言葉が、ピーボディ事件判決および、地方当局の責任を認め、そしてのちにピーボディ事件判決によって覆えられたアクルレスト事件⁽⁶⁾における諸判事によってどのように解釈されているかを検討してみたい。

(1) 「安全や健康に対して侵害を被るかもしれない住宅の所有者または占有者」

ダットン事件⁽⁷⁾とアンズ事件においては、原告は、住宅の居住者であり、他方、アクルレスト事件とピーボディ事件における原告は、居住していない建物所有者(non-occupying buildings owners)であって、両者の間には、事実関係の点で相違がある。

アンズ事件において、ウィルバーフォース判事は、五か所

で、所有者および占有者(owners and occupiers)⁽⁸⁾と、所有者または占有者(owners or occupiers)⁽⁹⁾という言葉を用いているが、地方当局が居住していない建物所有者に対して責任を負うか否か、という問題については触れていない。

これらの言葉は、アクルレスト事件においては、次のように解釈された。すなわち、ステイブンソン判事(Stephenson J.)は、「ウィルバーフォース判事の判決は、言葉を漠然と用いたり、不必要な言葉を加えたりすることはないので、彼が、占有者および所有者に対して義務を負う、と述べたときには、占有者でない所有者も含む⁽¹⁰⁾」とし、また、ドナルドソン判事(Donaldson J.)は、「地方当局の注意義務の範囲は、将来の所有者や、現在および将来の占有者に関してと同じ程度に、建物所有者や所有者兼建設業者にまで拡大される⁽¹¹⁾。」と述べた。さらに、サー・デイヴィッド・ケアンズ判事(Sir David Cairns)は、「地方当局に建物所有者に対する義務を負わせる理由として、次のように述べている。すなわち、「地方当局の過失によって、建物が、土台による支持がたいへん不安定であるために、そこに居住する人々の健康や安全に対して危険であるならば、建物所有者にとっての建物の価値は、それによって低下する。また、「所有者が」補修工事の費用を支払ったり、補修工事を行なった借家人に費用を償還したりしたならば、検査

官の過失によって損害を被ることになる。さらに、アパートの場合には、そのアパートを借りている者や購入した者がひとりひとり別個に訴えを提起するよりも、建物所有者が、地方当局に対して訴えを提起できる方が、都合がよい。」と。

しかし、同判決は、ピーボディ事件判決によって覆された。

ピーボディ事件判決において、キース判事は、居住していない所有者は、安全や健康に対するいかなる侵害も被らないであろうから、注意義務の範囲内に含まれることはない、と判示した。アンズ事件における原告は、長期の賃借人として、実質的には所有者かつ占有者であり、当該判決は、かかる状況に限定されるものとして取り扱われるべきである、としたのである。⁽¹³⁾

(2) 「自身が自己の損失の源泉である過失ある建物所有者」アクルクレスト事件においては、諸判事は、次の理由によって、当該事件の原告はこの言葉に当たらないと判断し、責任の範囲から排除した。ステイーブンスン判事は、「この言葉は、検査官の要請や建築法規について知りながら、それらを無視した者を意味している。本件では、原告は、深さ三フィートの土台を要請したが、自己の判断の方が好ましいと主張したわけではなく、実際は、ある程度、検査官の忠告に従って行動し、彼の要請に応じた。したがって、原告は、この言葉には当たらない。」⁽¹⁴⁾と述べた。また、サー・デイヴィッド・ケアンズ判事は、

住宅建設と地方当局の不法行為責任(矢頭)

「建物所有者は、実際には、建築法規の規定を知らず、それらに従っていることの確認を他者に委任していることが多い。建物所有者が、工事が不法に行なわれていることを現実に知らない場合には、自身が自己の損失の源泉である過失ある建物所有者とはみなされない。」と判断した。

一方、ピーボディ事件判決においては、この言葉それ自体の解釈は避けられた。キース判事は、この言葉はいくつかの問題を残しているが、それらの問題の解決は、ピーボディ事件の判決にとっては必要でなく、地方当局に制定法上の権限が付与された目的にかんがみて、被告は原告に対して義務を負うものではないと判示するだけで十分である、と述べた。⁽¹⁵⁾

しかし、キース判事が、デニス事件判決を正当化したことから、彼は、自己に過失のなかった建物所有者は、たとえ関連建築法規に違反していたとしても、被告が負うべき関連注意義務の範囲内にあるとみなした、ということが推し測られる。

二 評釈

次に、ステイーヴン・トッド、トニー・ウィアー、および、ロー・クォーター・リヴュの評者の三氏の評釈を挙げ、彼らがそれぞれ、ピーボディ事件判決についてどのような見解を持っているかを紹介する。評釈を見た限りでは、トッド氏は、ピー

ボディ事件判決に対して、批判的な見方をしており、他の二氏は、好意的な見方をしていと思われる。

(1) スティーヴン・トッド氏の評釈 その一 「過失ある建物所有者 (The negligent building owner)」

トッド氏は、その論文『ネグリジエンスに対する公当局の責任——コモン・ローにおける相違』中の「過失ある建物所有者」という見出しの下で、ピーボディ事件におけるキース判事の判決について、次のような問題点を指摘している。¹⁹⁾

(i) まず第一に、キース判事は、誰が過失ある建物所有者とみなされるべきかという問題と、「健康に対する危険」という主張の有効性を混同して用いているが、これらは別個に考察される必要がある、としている。過失ある建物所有者が、同時に、危険にさらされた占有者であるかもしれないし、同様に、過失のない建物所有者が、占有者ではなく、危険にさらされていないかもしれないからである。

トッド氏によれば、より基本的には、ウィルバーフォース判事がアンズ事件において「過失ある建物所有者」という言葉によって心に描いたものは、地方当局の条例に違反して自分で工事を行ない、それから、地方当局に自己の違法な行為の償いをさせようとした所有者であった。キース判事は、原告ピーボディを過失ある建物所有者として扱うことによって、結局、本人

を彼の建設請負業者の過失に同一化した、と彼は述べた。この意見には先例はないようであるが、ある者が、訴えを提起された場合に、他の者の不法行為に対して代位して責任を負うとするならば、同様の基礎に基づいて、彼は、原告として訴えを提起するときに、その他の者の過失に同一化されることは明白である。他方、関係が代位責任を発生させるものでなければ、同一化の原理は適用されない。ピーボディ事件判決は、これらの十分に了解されている原則を何ら考慮に入れていない、と彼は主張している。彼によれば、原告自身が特定の条例に違反したという事実は、本質的には、それにもかかわらず彼らに全く過誤がなければ義務を排除するということの理由となるべきではない。そして実際、キース判事は、彼らに過誤がないということとを認めた。また、ランスバース市に責任を課すことは合理的でも正当でもないという単純な主張は、説得力のある理由をほとんど与えない、として批判している。さらに、たとえ何らかの過誤の要素が立証できたとしても、ピーボディは、せいぜい、一九四五年法改正(寄与過失)法(Law Reform (Contributory Negligence) Act 1945)の諸規定に従った寄与過失を理由とする損害賠償金の減額以上のマイナスを被るべきではない、と述べた。実際、キース判事は、現実に同法に言及し、原告の過失は、必ずしも過失ある被告に対する損害賠償金の請求を妨げる

ものではない、ということを確認したが、ランベス市の行為の準拠法である一九六三年ロンドン政府法の目的に関する彼が到達した見解のゆえに、問題をそれ以上進めることは不必要であると考えた。⁽²¹⁾

(ii) トッド氏は、アンズ事件を適用したデニス事件についてのキース判事の取り扱い方についても、次のような批判を加えた。キース判事は、デニス事件判決を正当化した理由のひとつとして、デニス事件の原告は、彼ら自身、状況について何らの専門的な知識も理解も有していなかったのであるから、計画書の承認は、土台が満足できるものであることを示すものと理解されたのもっともである、ということを示した。⁽²²⁾ デニス事件においては、計画書の準備の際の建設業者の過失が所有者に帰すべきでないのに、なぜ、ビーボディ事件において、土台に関する計画書の変更の際の設計業者の過失が所有者に帰すべきであるのか、明白ではない。被った損失の性質が異なるという事実は、問題に全く関係がないと思われる。

(2) スティーヴン・トッド氏の評釈 その一 「財政的損失に対する責任 (Liability for financial loss)」⁽²³⁾

トッド氏は、「財政的損失に対する責任」という別の項目の下で、アンズ事件において回復しうる損害賠償金の性格を有形・物理的なものとみなすことによって生ずる問題について論

住宅建設と地方当局の不法行為責任(矢頭)

じた。

(i) アンズ事件において、ウィルバーフォース判事は、地方当局の義務は、欠陥のある土台によって引き起こされた健康に対する侵害を被るかもしれない所有者または占有者に対して負われるものである、と判示し、原告が受けた損害は、有形・物理的損害とみなされた。回復しうる損害賠償金は、住宅を、それがもはや占有者の健康や安全に対する危険のない状態に復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である、と判示された。⁽²⁵⁾ 他方、ビーボディ事件においては、排水設備に物理的にひびが入りこわれたにもかかわらず、原告の訴訟は、純粹な経済的損失を理由とするものであると判断された。⁽²⁶⁾ キース判事は、訴えを提起したのは、アンズ事件においては、健康に対する侵害の危険にさらされている占有者であったが、ビーボディ事件においては、何ら物理的な危険にさらされていない開発業者であった、という理由に基づいて、アンズ事件判決を区別した。⁽²⁷⁾ 実際、居住していない所有者は、健康に対するいかなる侵害も被らないであろうから、彼がいかにして定義されたような義務の範囲内に入るか、ということを理解するのは困難であった。彼は、アンズ事件判決の適用は、原告が建物の所有者でも占有者でもあった、その特有の事実関係に限定されるべきである、と考えた。⁽²⁸⁾ トッド氏によれば、その際、

キース判事は、占有者に対する身体的な侵害の危険が存在する事件においては、訴訟は、物理的な損害を理由とするのみならずべきである、と解したと思われる。

トッド氏は、アンズ事件判決の推論は、基本的に不合理である、と判断した。既存の欠陥の修繕の費用を理由とする請求と、欠陥によって発生した物理的損失を理由とする請求との相違を認識することが必要不可欠である、と主張した。前者は、信じていたよりも低い価値を有し、それを安全なものにするために金銭が費される必要がある不動産を、購入者が獲得したことに基づく、財政的損失を表わす。所有者か購入者が、実際に、その欠陥を修繕する費用を理由として訴えを提起するならば、その訴訟を、全く別の項目の損害、すなわち、その欠陥によって発生した構造に対する物理的損害を理由とするものとみなすことは、理論上誤っている、と彼は主張した。

(ii) 次に、トッド氏は、ビーボディ事件に視点を移し、当該事件において、キース判事は、地方当局は、健康に対する侵害の危険にさらされている所有者兼占有者に対してのみ義務を負う、と判示したが、これは、二つの全く異なる項目の損害を混合しているものとして、批判した。彼の主張するところは、以下のとおりである。欠陥のある家屋の所有者が占有者でない場合には、修繕のために支払いをなさなければならないことによ

って損失を被った所有者は、彼に対して義務が負われていないために、訴えを提起することができない。他方、健康に対する侵害の危険にさらされているとみなされる占有者と民衆一般に対しては、明らかに義務が負われるが、建物が彼らに属さないために何ら損害を被らなかつたということもありうる。この事態は、現実には、経済的損失を理由とする訴訟であるものを、身体に対する物理的侵害を理由とする訴訟に類似するものとみなそうとする、誤解された試みから生ずる。所有者が訴えを提起するならば、彼が個人的に被った既存の損失を理由とするものでなければならぬ。彼は、まだ発生していない損害を理由としても、また、誰か他の者が被ったか、または被るかもしれないなかつた損害を理由としても、ネグリジェンス訴訟を提起することはできない。欠陥のある不動産を取得したという彼の既存の損失は、明らかに財政的なものである。そして、彼がこの損失を理由として損害賠償金を回復するとすれば、それらは、欠陥を修繕する費用に相当するものでなければならぬ。それらが、危険にさらされるとみなされるいかなる者に対する予期される身体傷害の代償となるものでもないことは、確かである。

(iii) ちなみに、以上に述べた損害の性格についての問題には、後に紹介するウィアー氏の論文の中でも、言及されている。⁽³⁰⁾

彼もまた、アンズ事件においては、修繕の費用のみが問題となっていたのに、ウィルバーフォース判事は、かかる損害を物理的または有形的なものとなしした点につき、誤りをおかしていると指摘している。

(3) スティーン・トッド氏の評釈 その三 「結論」⁽³¹⁾

トッド氏は、彼の論文の結論の中で、アンズ事件の原則は存続するが、ピーボディ事件判決によって、非論理的かつ無節操な仕方では解釈された、と述べた。そして、アンズ事件判決の推論それ自体は、数多くの点で不満足なものではあるが、制定法上の権限の行使における過失を理由として地方当局に責任を課すということは、明らかに、筋の通った法的論証によって、正当化することができる、として、アンズ事件の判決に賛意を示した。また、最後に、地方当局が責任を負うべきか否かは、この複雑な領域においては、究極的には、政策の命ずるところを幅広く評価して決定されなければならない、と結論づけた。

(4) トニー・ウィアー氏の評釈⁽³²⁾

(i) ウィアー氏は、アンズ事件判決を、重要ではあるが、法原則を定立する判決の地位には到達していないものとして位置づけた。その理由として、ウィルバーフォース判事が、地方当局の活動の作用的領域と裁量的領域とを区別することに関心を抱きすぎて、作用的領域が発生させうる民事上の責任の諸要素

について気まぐれであいまいであったことを挙げた。

彼は、ピーボディ事件判決を、建築法規や同様の規則の目的は市民のポケットよりもむしろ市民の健康と安全を保護することであるので、地方当局は、それらの規則に基づいて権限を行使する際に不注意であった結果として、欠陥があるだけでなく危険である場合に初めて責任を負わされよう、としたものとして評価した。そして、注意義務の範囲を決定する際に、かかる義務を課すことが正当かつ合理的であるか否かという問題に留意しなければならぬ、というキース判事の意見は、最近、マクロクリン事件⁽³³⁾において述べられ、ジュニア書籍会社事件⁽³⁴⁾において適用された有害な意見、すなわち、ある事件が、アトキン判事のきまり文句⁽³⁵⁾の適用範囲内にある場合には、たとえ、責任を課す十分な政策上の理由が存在しないとしても、責任が伴わなければならない、という意見に対抗するために大いに必要とされる毒消しである、と述べた。

(ii) 次に、彼は、欠陥を伴って建設された家屋の購入者がいかにして保護するか、という問題に向けられた、一九七二年欠陥住宅法 (Defective Premises Act 1972) に言及した。同法は、地方当局ではなく、設計業者と開発業者に責任を負わせている。つまり、私的な部門の住宅建設のためには、責任は、私的な部門に留められるべきだ、というのである。また、制定法上

の責任は、住居のみに適用され、建築の完成の日から六年間継続する、と規定している。これらの点から見ると、彼によれば、国会は、裁判所よりもはるかにうまく作用しているのである。しかし、現実には、家屋の購入者が、既に認められている仕組である契約と保険により保護されるならば、同法第二条によって、同法第一条に基づいて業者に課される制定法上の責任が排除されるので、購入者はこれに訴えることはほとんどない。

また、ウィアー氏は、ピーボディ事件判決の存在にもかかわらず、不当に広い範囲で地方当局に責任を負わせうるものとして、次のものを挙げた。

まず、代位 (subrogation) というエクイティ上の仕組について述べた。これは、被保険者が目的物に関してなされる不法行為訴訟を提起することを、不法行為の犠牲者の補償保険者に認めている。間もなく、保険者は、危険なほどに欠陥のある住居に関して、所有者 \parallel 占有者の名において、地方当局を相手として訴えを提起するようになる。アンズ事件判決は、かかる訴訟の基礎を提供するであろうし、占有者が、危険にさらされていたが、修繕費が保険者によって支払われたので何ら損失を被らなかつた、ということが述べられない場合には、ピーボディ事件判決は、かかる基礎の提供を妨げないであろう。この主張

は、物理的損害に関する事件においては役立つが、損害が明らかに経済的なものだけである場合には、より大きな効力を有する。択一的に、主務大臣は、代位権を排除しない仕組を否認すべきである、とウィアー氏は主張した。

次に、ウィアー氏は、求償の問題を挙げた。今までは、建設業者や開発業者、および地方当局の双方が、所有者 \parallel 占有者が被った損失に対して責任を負う場合には、裁判所は、しばしば三対一の割合で、双方の被告に賠償金を分担させた。貴族院は、ピーボディ事件において、開発業者はほとんど危険にさらされる可能性がなかつたので、地方当局は開発業者に対して不法行為責任を負うものではない、と判示した。しかし、開発業者と地方当局の双方が占有者に対して責任を負うとするならば、不法行為法上の関係は存在しなくても、分担の関係が彼らの間に存在し、その結果、地方当局は、開発業者が被った他の経済的損失について分担金を支払う必要がないのに、開発業者が占有者に支払わなければならない金額を分担しなければならなくなるであろう。ウィアー氏は、このようなナンセンスを止めるために、何らかの手段が見出されなければならない、と主張した。なぜならば、地方当局が開発業者に対して損害賠償金を支払わなければならないということが公正でも合理的でもないならば、分担金を支払わなければならないことも、ほとんど

公正でも合理的でもありえないからである。

以上の理由により、ピーボディ事件においては、アンズ事件判決はすべて覆し、地方当局は、その不注意によって欠陥が生じた建物が身体や他の財産に現実の物理的な損害を発生させた場合にのみ責任を負う、と判示した方がよかった、と彼は述べた。そして、その理由として、もう一つ、第一審担当の高等法院普通裁判官が、危険なほどに欠陥のある家屋を自ら占有する居住者が、彼自身や彼の家族のために、それを安全にする費用を請求できるのに、オフイス・ビル⁽³⁶⁾の法人である占有者は、その職員のために、それを安全にする費用を請求できないと判示するのは不幸であるに違いない、ということを挙げた。つまり、ピーボディ事件判決は、無慈悲な判決ではないか、というのである。

(iii) さらに、開発業者が地方当局に責任を負わせる別の手段に言及して、彼の論文を締めくくった。その内容は以下のとおりである。開発業者は、実際、アンズ事件判決に依拠して地方当局から償いを受けることはできないが、また、その判決の助けを必要ともしない。開発業者は、結局、アンズ事件判決が適用を意図した最終の購入者よりも、地方当局の方がはるかに緊密な関係にある開発業者は、地方当局と取り引き、コミュニケーション、交渉などを行ない、地方当局が言ったことに依

住宅建設と地方当局の不法行為責任(矢頭)

拠し、地方当局が行なったことによって直接影響を受ける。したがって、開発業者は、ヘドリー・バーン事件判決⁽³⁶⁾やジュニア書籍会社事件判決に依拠することができ、何らかの不实表示または失当な行為が地方当局の責に帰しうる場合には、いつでも勝訴するであろう。それゆえに、ピーボディ事件判決の存在にもかかわらず、地方当局は、単に財政的損失を回避できなかったのではなく、それを発生させるのに力を貸したならば、開発業者に対して責任を負うことになろう。回避できなかったことと、発生させるのに力を貸したことを区別する線は微細なものであるために、開発業者は、その線をあいまいにし、地方当局が、認可された計画から離れていることを認めたことを、計画から離れることを助長したとみなすために、あらゆる努力をすることは確実である。

(5) ロー・クォータリ・リヴュ誌⁽³⁷⁾の評者は、ピーボディ事件判決を、ネグリジエンスという不法行為の冷酷と思われる歩みを阻んだという点において評価している。

彼によれば、地方当局に責任を負わせるには、必要な近接性が存在するということのみならず、原告が地方当局の諸権限により保護されるよう意図された人々のひとりであるということも、立証しなければならぬ。地方当局の諸権限には、家屋の

占有者や一般民衆を、健康に対する危険から保護することが意図されており、建物所有者を単なる経済的損失から保護し、それによって、彼らを、彼ら自身や彼らの設計業者や建築技師や請負業者の欠点から救うことは、意図されてはいない。

そして、この評者は、最後に、ピーボディ事件判決は、もちろん、経済的損失のみを被った者が地方当局を相手どって勝訴判決を得ることができないということの意味しているのではなく、もし、占有者として、彼の健康と安全が脅かされているならば、彼は、その危険を排除するのに必要な金額を請求できると付け加えた。

三 ちすび

最後に、これからの判決の流れを展望するにあたり、ピーボディ事件判決を支持し、地方当局は建物所有者に対して責任を負うものではないと判示した、インヴェスターズ・イン・ICP会社対南ベッドフォード州地区会事件(以下「インヴェスターズ事件」と称する。)に着目することが、有意義であると思う。

この事件は、土台に欠陥があったために、倉庫にひび割れが生じ、建て直さなければならなくなったことにつき、倉庫の所有者である原告が、関連建築法規に従っていない土台の計画書を認可した地方当局を相手どって、損害賠償請求訴訟を提起し

た事件である。原告は、請負人である設計業者、建築技師、および建設会社と、請負契約を締結していた。ピーボディ事件の控訴院判決以前に下された第一審判決においては、原告側が勝訴したが、控訴院判決(確定)においては、被告地方当局側の上訴が認容された。

ピーボディ事件判決は、自分自身不注意でなかった建物所有者は、たとえ、関連建築法規に違反しているとしても、関連注意義務の範囲内にあるとみなしたものと解釈できるが、インヴェスターズ事件においても、実際、所有者側には、自分自身の不注意は認められなかった。それにもかかわらず、被告地方当局に、主張されている注意義務が存在するか否かを決定する際に、ピーボディ事件判決に依拠して、注意義務が存在することが正当かつ合理的であるかを考慮し、合理的でも正当でもない(39)と判断したために、原告に対する注意義務の存在を否定した。

控訴院判決において、スレイド判事は、アンズ事件判決に依拠した命題に加えて、ピーボディ事件判決に依拠した二つの法的命題を示した。第一に、地方当局は、制定法上の監督権限(supervisory powers)(40)を行使する際に、通常、最初の建物所有者(original building owner)に対しては、何ら義務を負わない。なぜならば、建物が関連建築法規に従って建設されることを確保することは、通常、最初の建物所有者の義務であり、お

そらく、例外的な状況を除けば、地方当局がかかる違反をして
いる者に対して義務を負いうるということは、立法者の意図で
あつたはずがないからである。⁽⁴¹⁾ 第二に、地方当局は、これらの
監督権限を行使する際には、通常、設計業者や土木技師や建設
請負業者の助言を得て、それに信頼した最初の建物所有者に対
しては、何ら義務を負わない。かかる状況においては、右の信
頼から結果する責任に対して、地方当局にその最初の建物所有
者に賠償する責任を課すことは、通常、合理的でも正当でもな
い。⁽⁴²⁾

この二つの法的命題は、公正かつ公平に、インヴェスターズ
事件に適用される、と判断された。そして、地方当局は、計画書
を承認すべきか否かを考慮する際に、また、その後の現場の検
査の際に、他の者に対していかなる義務を負うていようとも、
原告に対しては、何ら義務を負うものではない、と判示し、地
方当局の上訴を認容した。⁽⁴³⁾

このように、インヴェスターズ事件においては、ピーボディ
事件判決の推論がそのまま適用され、その結果、同様の判決が
下されたのである。しかし、これまで検討してきたように、ア
ンズ事件とピーボディ事件の事実関係にはいくつかの重要な相
違点があり、アンズ事件判決は覆されてはいない。両者がいか
なる点において区別されていくか、ウィルバーフォース判事に

よつて定立されたアンズ事件の法原則がいかなる影響を与えて
いくか、また、ピーボディ事件判決がいかなる評価を受けてい
くかは、今後の判例をみていかなければならない。さらにま
た、ウィアー氏が言及したような他の救済方法にも、目を向け
る必要があると思われる。

註

- (1) *Ann v. Merton London Borough Council* [1978] A. C. 728 at 751.
- (2) *Governors of the Peabody Donation Fund v. Sir Lindsay Parkinson & Co. Ltd. and Others* [1985] A. C. 210 at 240. (前田一四一頁)
- (3) *Ibid.*, at 241.
- (4) [1978] A. C. 728 at 758.
- (5) [1985] A. C. 210 at 241.
- (6) *Acrecrest Ltd. v. W. S. Hattell & Partners* [1983] Q. B. 260. 事実関係の要約は、[1985] A. C. 210 at 243. (前田一四四頁)
- (7) *Dutton v. Bognor Regis Urban District Council* [1972] 1 Q. B. 373. 概要は、こゝでは、本誌第一五巻第一号八三頁および八四頁上段参照。
- (8) [1978] A. C. 728 at 749, 758.
- (9) *Ibid.*, at 752-754.
- (10) [1983] Q. B. 260 at 271.
- (11) *Ibid.*, at 280.

- (31) *Ibid.*, at 281.
- (32) [1985] A.C. 210 at 242.
- (33) [1983] Q.B. 260 at 271.
- (34) *Ibid.*, at 283.
- (35) [1985] A.C. 210 at 242.
- (36) *Dennis v. Charnwood Borough Council* [1983] Q.B. 409 青島國道公団建設 [1985] A.C. 210 at 243.
- (37) [1985] A.C. 210 at 244.
- (38) Stephen Todd, *The Negligence Liability of Public Authorities: Divergence in the Common Law*, 102 L.Q.R. 370 (1986) at 385-388.
- (39) [1985] A.C. 210 at 242.
- (40) *Ibid.*
- (41) *Ibid.*, at 244.
- (42) Todd, op. cit. 388-395.
- (43) [1978] A.C. 728 at 758.
- (44) *Ibid.*, at 759.
- (45) [1985] A.C. 210 at 239.
- (46) *Ibid.*, at 242.
- (47) *Ibid.*
- (48) *Ibid.*
- (49) Tony Weir, *The Answer to Anns?* 44 C.L.J. 26 (1985) at 27.
- (50) Todd, op. cit. 402.
- (51) Weir, op. cit. 26-30.
- (52) McLoughlin v. O'Brian [1983] 1 A.C. 410.
- (53) Junior Books Ltd. v. Veitch Co. Ltd. [1983] 1 A.C. 520. 註釋及びコメント。本誌第一八巻第一号一五頁以下を参照。
- (54) Donoghue v. Stevenson [1932] A.C. 562 at 580. 標頭及びコメント。本誌第一八巻第一号一三〇頁以下を参照。
- (55) Hedley Byrne & Co. Ltd. v. Heller & Partners Ltd. [1964] A.C. 465. 註釋及びコメント。本誌第一八巻第一号一〇三頁以下を参照。
- (56) 101 L.Q.R. 4 (1985).
- (57) Investors in Industry Commercial Properties Ltd. v. South Bedfordshire District Council [1986] 2 W.L.R. 937.
- (58) *Ibid.*, at 959.
- (59) スナッフ判事 (Slade L.J.) が一九三三年公衆衛生法 (Public Health Act 1936) をよみ一九六三年ロンドン政府法附則第九第三編第一五条のよって地方当局に付与された権限を、合わせて「その程度を超えないで」。
- (60) [1986] 2 W.L.R. 987 at 959.
- (61) *Ibid.*, at 960.
- (62) *Ibid.*, at 961.