

不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第313回）検討報告

売主業者による契約解除に伴う買主への違約金請求が認められるとともに、売主業者の契約締結後の地盤調査結果に係る説明義務違反による買主への慰謝料支払いも認められた事例

< 損害賠償等請求事件 >

東京高裁 平成30年7月18日判決

平30（ネ）1262号・2402号 控訴・附帯控訴とも実質棄却 判例集未登載

東京地裁 平成30年2月22日判決

平28（ワ）17619号（本訴：一部認容）・平29（ワ）2288号（反訴：認容）

ウエストロー・ジャパン

調査研究部

（主任研究員：葉山 隆）

はじめに

第313回の委員会では、新築戸建住宅の買主が、支払済手付金の返還と違約金等の支払いを売主業者に求めた（本訴）一方、売主が、違約金の支払いを買主に求めた（反訴）事案において、買主の請求が棄却され、売主の請求が全て認められた一方、売買契約締結後の売主の説明義務は果たされていないとして、買主による慰謝料請求が一部認められた事例（東京地裁 平成30年7月11日判決）を取り上げた。

< 事案の概要 >

本件は、新築戸建住宅を購入する契約を締結した買主が、売主業者に対して、主位的請求として 売主業者は地盤改良が不要であるとの事実と異なる説明をしたのであるから、地盤改良をしたうえで引渡す義務があったにもかかわらずこれを怠った、 売買契約締結後に買主が求めた地盤調査報告書の内容説明を拒否した説明義務違反があった、ことから契約を解除したとして支払済手付金の返還と違約金等の支払いを求め、予備的請求として消費者契約法に基づく契約取消に伴う手付金

返還を求める等をした（本訴）一方、売主が、買主は債務履行の催告に応じなかったことから契約を解除したとして手付金控除後の違約金の支払いを買主に求めた（反訴）事案である。

第一審においては、売主が契約締結までに地盤について誤った説明をしたとも、地盤改良義務を負っていたとも認められないとして、違約金の支払いについては買主の請求が棄却され、売主の請求通り、買主に378万円支払いが命じられた一方、売買契約締結後の売主の説明義務は、付随的な義務に留まるものの、これは果たされていないとして、買主による慰謝料請求の一部（計40万円）が認められた。

その後、売主・買主双方ともこの判決を不服として控訴したが、控訴は実質的に棄却され、さらに買主は上告したものの、上告受理申立は受理されず、確定した。

委員会では、売主業者の説明義務、特に異なる調査結果が示された場合の説明義務等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（108頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産業者、行政庁等で構成）では、本事例等を踏まえ、地盤についての調査内容や調査会社による調査報告書の内容説明の対応等について報告がなされたので、一部紹介する。

<ワーキング意見>

地盤の調査や調査内容の説明について

- ・媒介にあたり、地盤に係ることで自ら調査する内容としては、売主へのヒアリング、建物内外のクラックの有無や床の傾きの目視確認、液状化ハザードマップの確認といった程度である。
- ・調査会社による調査結果報告書があった場合、これを重要事項説明書に添付することを社内規定で定めている参加者はなかったが、あれば添付して交付することとしているという参加者は多かった。

地盤調査報告書の内容説明について

- ・地盤調査報告書の内容については、宅建業者の専門領域外であり、宅建業者にこれを説明できる能力はない。
- ・本事例のように調査結果が異なる報告書があったケースに遭遇したことがある参加者はいなかったが、もしその様な事態になったら、双方の報告書を提示して、あとは買主の判断に委ねるしかないのではないか、との意見であった。
- ・また、買主が内容の詳細説明を希望するのであれば、調査会社に説明を依頼し（費用を要するようであれば買主負担であろう）、調査会社から直接説明してもらおう対応になるう、とのことであった。

地盤調査依頼があった場合の対応について

- ・売主から希望があったことはないが、買主から希望があった場合は、提携業者を紹介することとしており、買主の費用負担で調

査を依頼し、その結果説明も提携業者から買主に直接行ってもらっている、とのことであった。

- ・地盤調査は、建物のプランがある程度固まり、そのプランを踏まえて実施するのが通常であり、購入検討の早い段階で実施することはそもそも難しいのではないかと、との意見もあった。

本判決の感想について

- ・判示されている「専門的な知見を有する者の手を借りるなどして合理的な説明をする義務」まで宅建業者に負わせるのは厳しいのではないかと、との意見もあった。
- ・国土交通省からは、ハザードマップの説明に係る通達（その後省令改正で義務化）を先般発出したが、これに限らず宅建業者自身の能力で調査可能なものは調査・説明をしてほしいとのコメントがあった。

1. 委員会資料

<当事者>

[原告]

X 1 : 個人 買主

X 2 : 個人 買主 X 1 の妻

[被告]

Y : 法人 売主宅建業者

(関係者)

A 社 : XらとYの媒介業者

B : A社の担当者

C 社 : 地盤調査会社 (甲4報告書を作成)

D 社 : 地盤調査会社 (甲8報告書を作成)

<判決の内容>

[主文]

第一審

- 1 被告は、原告X 1に対し、20万円及びこれに対する平成28年6月11日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

- 2 被告は、原告 X 2 に対し、20万円及びこれに対する平成28年6月11日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。
- 3 原告らは、被告に対し、連帯して378万円及びこれに対する平成29年1月27日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。
- 4 原告らのその余の本訴請求をいずれも棄却する。
- 5 訴訟費用は、本訴、反訴を通じてこれを100分し、その3を被告の負担とし、その余を原告らの負担とする。
- 6 この判決は、1項から3項までに限り、仮に執行することができる。

控訴審

- 1 本件控訴に基づき、原判決主文3項を次のとおり変更する。
控訴人らは、被控訴人に対し、連帯して378万円及びこれに対する平成29年1月28日から支払済みまで年6分に割合による金員を支払え。
被控訴人のその余の反訴請求をいずれも棄却する。
- 2 被控訴人の附帯控訴を棄却する。
- 3 控訴費用は控訴人らの負担とし、附帯控訴費用は被控訴人の負担とする。
- 4 この判決1項は、仮に執行することができる。

[請求]

第一審

- 1 本訴事件
主位的請求（債務不履行に基づく損害賠償請求）
ア 被告は、原告 X 1 に対し、389万円及びこれに対する平成27年12月18日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。
イ 被告は、原告 X 2 に対し、389万円及び

これに対する平成27年12月18日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

予備的請求1（不法行為に基づく損害賠償請求）

- ア 被告は、原告 X 1 に対し、339万8387円及びこれに対する平成27年12月18日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- イ 被告は、原告 X 2 に対し、339万8387円及びこれに対する平成27年12月18日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

予備的請求2（不当利得返還請求）

- ア 被告は、原告 X 1 に対し、100万円及びこれに対する平成27年12月18日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- イ 被告は、原告 X 2 に対し、100万円及びこれに対する平成27年12月18日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

2 反訴事件

主文3項と同旨。

控訴審

1 控訴の主旨

原審に同じ

2 附帯控訴の主旨

原判決中被控訴人敗訴部分を取り消す。

上記取消しに係る部分の控訴人らの請求をいずれも棄却する。被告らは、原告に対し、連帯して670万4808円及びこれに対する平成27年12月28日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

[裁判所の判断](控訴審)

当裁判所は、Xらの本訴請求は、主位的請求（債務不履行に基づく損害賠償請求）を本件売買契約締結後の説明義務違反を理由とする、それぞれ20万円及びこれに対する訴状送達の日翌日である平成28年6月11日から

支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余の主位的請求並びに予備的請求1及び予備的請求2は、いずれも理由がないから棄却し、Yの反訴請求は、Xらに対し378万円及びこれに対する平成29年1月28日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の連帯支払を求める限度で理由があるから認容し、その余を棄却するのが相当であると判断する。その理由は、次のとおり補正し、9項以下のとおり当審における主張に対する判断を加えるほかは原判決の事実及び理由の第3の1ないし8に記載のとおりであるから、これを引用する。
(補正及び追加後の内容)

1 認定事実

前提事実、証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

Xらは、平成25年頃から、東京都杉並区内を中心に、自宅としていわゆる戸建ての購入を検討していたところ、X2の母が付き合いのあった不動産仲介業者であるA社から、いくつかの不動産の紹介を受けていた。

Xらは、平成27年10月17日、A社のBの案内で、午前8時30分から本件土地建物の現地見学を行い、その後、午前10時30分頃から、Yの事務所において、Y代表者から1時間ほど本件土地建物についての説明を受けた。Y代表者からの説明の内容は、ほとんどが本件建物の仕様に関するものであったが、説明の終了間際に、Xらから本件建物の地盤に関する質問がされたのに対し、Y代表者は、地盤改良は不要との結果であった旨の回答をした。Y代表者からの説明が終わった後、Xらは、Yに対する本件土地建物の買受申込書を提出し、翌日に、A社の荻窪店において本件土地建物の売買契約を締結することになったところ、Bは、Xらからの要望を受けて、Y

代表者に対し、本件土地についての地盤調査結果報告書を持参するよう依頼した。

ア Xら及びX2の父(以上3名を総称して以下「Xら3名」ともいう。)は、平成27年10月18日の12時頃、A社荻窪店を訪れ、B及びその同僚のA社の従業員(この両名を総称して以下「Bら」という。)から、契約書及び重要事項説明書の内容につき説明を受けたところ、その説明が終わった頃に、Y代表者が持参した甲4報告書が上記説明の行われていた部屋に届けられ、Xら3名はその内容を確認したところ、前提事実ア(筆者注:P.110ご参照)のような記載がされていた。イ その後、前記アの説明の場にY代表者が加わり、Xら側において、Y代表者に対し、甲4報告書の記載につき問いただしたところ、Y代表者は、「注意を要する軟弱地層」が「有」とされていることにつき、「それは間違いです。チェックの記載を間違ってしまったと思う。」旨の説明をし、「地盤状況により、地盤の強度増加や不同沈下抑制を目的とした地盤補強が必要と思われます。」などの記載については、「他の号棟についての記載が混ざってしまったかもしれません。」などと説明した。

さらに、Xら側が、甲4報告書の記載は誤りで本件土地の地盤には問題がなかったということかという旨の質問をしたところ、Y代表者は、地盤については間違いなく問題はない、電話でもそのように報告を受けているなどと答えた。

ウ X2の父は、本件売買契約の契約書に、「地盤調査報告書においては、地盤状況『注意を要する軟弱な自沈層の分布の存在』が『有』となっていますが、これは誤りであり、軟弱地層は『無』いことを確認します。」との追記をすることを求めたが、Y代表者は、きちんと確認もしていないのにそのような記

載をすることはできないとしてこれを拒絶し、Xら側に対し、日を改めて契約を締結することを提案した。これに対し、Xらは、本件土地建物をとても気に入っているとして、同日中に契約を締結したいとの意向を示した。

エ そこで、A社のBは、Xら3名及びY代表者に対し、ポイントは甲4報告書が間違いかどうかやなぜ間違ってしまったかではなく、本件土地に地盤改良の必要があるか否かではないか、甲4報告書の正誤を問うのは本質的ではなく、地盤改良の要否に言及すべきではないかという趣旨の提案をした。また、Xら側は、Y代表者に対し、本件土地につき地盤改良の必要がなかったということによいかを確認したのに対し、Y代表者は、本件土地の地盤についてはD社という会社の10年保証がついていて問題はない旨回答した。そして、Xら及びY代表者は、Bの上記提案を受けて、本件売買契約の契約書6枚目の「売買契約書特約条項」が記載されている部分に、手書きで「地盤調査の結果、地盤改良工事は不要との判定となっております。」との追記をした上で、上記契約書に署名押印又は記名押印し、本件売買契約を締結した。

X1は、平成27年10月18日の夜、A社のBらに対し、D社の地盤保証書の提示等や、本件土地の地盤について改良不要とされるまでの過程の確認・説明を依頼する旨の電子メールを送信した。

これに対し、Bは、同月19日、X1に対し、Yから送付を受けた甲8報告書を電子メールで送信したが、同メールには、Y側から説明されたこととして、甲4報告書は間違いのあるものではない旨及び甲4報告書に係る地盤調査を受けて甲8報告書に係る解析結果が出た旨などが記載されていた。

これを受けて、X1は、Bらに対し、同月

20日、D社による解析結果（甲8報告書）は直接基礎でよいとの判定がされているが、本件土地につき改良工事の必要ありとされている甲4報告書に係る地盤調査を受けてどうしてそのような判定がされたのかにつき説明を求めるなどする電子メールを送信した。

Xらは、平成27年10月25日、A社荻窪店において、Bから、同月20日にX1が送信した電子メール中の質問に対するY側からの回答として、甲4報告書では本件土地につき地盤改良工事が必要との判定がされているのに対し、甲8報告書では同工事は不要との判定がされている理由につき、「一般的に地盤調査会社は、あくまでも土圧（N値）の数字、データのみで、地耐力を判断してしまうようです。」、D社の場合は「数値、データはもちろんです、土質を考慮しているとのこと。」、今回はC社が改良判定でD社が改良なし判定であったが反対の場合もあり「数字、データが良いものであっても、土質に問題があると判断した場合は改良判定になるとのことです。」、「今回は総合的に検討した結果、改良なし判定をしているとのことでした。」との記載がされるなどした文書を受領した。

ア Xらは、平成27年11月7日、Yに対し、A社を通じて、本件土地につき地盤改良工事をした上で本件土地建物を引き渡してほしい旨を申し入れたが、Yはこれを拒否した。そこで、Xらは、同月14日付けで、Y代表者に宛てて、買主（Xら）には、本件土地につき軟弱地盤のまま引渡しを受けるべき契約上の義務がないことの確認を求める、本件土地につき地盤改良工事をした上で本件土地建物の引渡しをすることを求める、本件土地の地盤改良に当たっては、健康被害が生じないように、地盤改良の手法等につき買主と相談の上で進めることを求める、上記に先立ち、既に一部地盤改良がされている場合には、

その旨を証する資料等の提供を求め、地盤改良がされていない場合には、その旨を知らせることを求める、売主（Y）が上記～を履行しない限り、買主が本件売買契約に関して何ら義務を負わないことを確認したいなどとする申入書を送付した。

イ Yは、Xらに対し、前記アの申入書を受けて、平成27年11月18日付け回答書により、本件土地は甲8報告書に係る地盤解析結果を得た上で住宅建築に至ったものであり、地盤改良工事を必要とする土地ではなく、Yにおいては本件土地につき地盤改良工事をする意思はない旨や、Xらにおいて地盤改良工事をしないことを前提に本件売買契約を履行する意思があるかを本回答書の到達後7日以内に回答するよう求める旨を通知した。

ウ Xらは、Yに対し、平成27年11月28日付け書面により、本件土地につき地盤調査をしていないD社がどのような理由で甲4報告書の結果を否定して安定した地盤であるといえるのかについての確認等を求めるとともに、Xらにおいては、本件土地が軟弱地盤でないとの証明がない限り本件土地の引き渡しを受ける義務はないと考えており、また、地盤改良をしないままに不完全な形で債務の履行を受けるつもりはない旨などを通知し、上記書面は、同月30日、Yのもとに到達した。

本件売買契約においては、手付金を除く残代金のうち4600万円について金融機関からの融資（住宅ローン）により調達をすることとされ、融資承認取得期日は平成27年11月6日とされていた。ところが、Xらにおいては、同日までに上記融資についての承認を取得しておらず、また、同月末日までに、上記融資の申請を取り下げた。

2 Yが本件土地の地盤改良工事をした上で本件土地建物を引き渡すべき義務に違反したか否か（争点1・本訴の主位的請求関係）に

ついて

「地盤調査の結果、地盤改良工事は不要との判定となっております。」との本件売買契約の契約書への追記の文言、そのような文言が追記されるに至った経緯及び弁論の全趣旨を勘案すると、Xら及びYは、本件売買契約の締結に先立つY側の説明にあるような甲4報告書の正誤の点は問題としないこととした上で、本件土地が地盤改良工事の必要のない土地であることを前提として本件売買契約を締結したものと認められ、Yにおいては、本件土地が関係法令に照らして地盤改良工事を行う必要のない土地であると認められる場合には、そのままの状態の本件土地をXらに引き渡せば、目的物の引渡義務の履行としては足りるものと解するのが相当である（ただし、このような目的物の引渡義務の問題と、本件土地が地盤改良工事の必要のない土地であることと甲4報告書の記載とが整合しないように見える点につきYが説明義務を負うか否かとは、別論である。）。これと異なるXらの主張及び証拠は、上記の認定判断及びこれに沿う証拠に照らし、採用することができない。

甲8報告書は、C社が実施した甲4報告書に係る本件土地の地盤調査（スウェーデン式サウンディング試験）の結果に基づいて、D社が本件土地の地盤の解析を行った上で作成したものであるところ、証拠及び弁論の全趣旨によれば、D社においては、建築物の基礎の構造につき定めた建築基準法施行令38条3項及びこれを受けて定められた建設省告示（平成12年5月23日第1347号）、地盤の長期許容応力度の算定につき定めた建築基準法施行令93条及びこれを受けて定められた建設省告示（平成13年7月2日第1113号）の各定めに従って合理的な検討をした上で、本件土地につき、「安定した地盤であると推察されます。

従いまして、基礎工事にあたっては、根切り後の締め固めを入念に行ったうえで、直接基礎にて安全が確保できるものと考察致します。」との見解を示し、本件建物の構造を「直接基礎」とする旨の結論が導かれているものと認められる。

そうすると、本件土地は、関係法令に照らして地盤改良工事を行う必要のない土地であると認められるものというべきであるから、Yにおいては、現状のままで本件土地をXらに引き渡せば足りる。したがって、Yが本件土地の地盤改良工事をした上で本件土地建物を引き渡すべき義務に違反した旨のXらの主張は、採用することができない。

3 Yに本件土地の性状に関する説明義務違反があったか否か等（争点2・本訴の主位的請求及び予備的請求1関係）について

本件売買契約の締結に先立っての説明義務違反について

Xらの主張に係る本件売買契約の締結に先立っての説明義務違反の主張は、Yが、本件売買契約の締結に先立ち、信義則上の説明義務に違反して、本件売買契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報をXらに提供しなかった旨をいうものであると解されること、仮にYにそのような説明義務違反があったとしても、Yにおいて、本件売買契約上の債務の不履行による賠償責任を負うことはないというべきである（最高裁平成20年（受）第1940号同23年4月22日第二小法廷判決・民集65巻3号1405頁参照）から、YがXらに対し上記説明義務違反につき債務不履行責任を負う旨のXらの主張は、採用することができない。

また、本件売買契約の締結に先立ってYがXらに対してした甲4報告書に関する説明が誤ったものであったことは明らかであるが、争点1に関する判断の中で述べたとおり、X

ら及びYは、甲4報告書の正誤は問題としないこととした上で、本件土地について地盤改良工事の必要がない土地であることを前提として、本件売買契約を締結したものであって、Yによる上記のような甲4報告書に関する誤った説明によりXらが本件売買契約を締結し、損害を被ったものということとはできないから、YがXらに対し上記説明義務違反につき不法行為責任を負う旨のXらの主張も、採用することができない。

本件売買契約締結後の説明義務違反について

既に述べたとおり、Xら及びYは、本件土地が地盤改良工事の必要がない土地であることを前提として、本件売買契約を締結したものと認められるところ、「地盤状況より、地盤の強度増加や不同沈下抑制を目的とした地盤補強が必要と思われます。」などとする甲4報告書の記載は、一見すると本件土地が地盤改良工事の必要がない土地であることと整合しないものと見受けられるものというべきこと、Yが本件売買契約の締結に先立ち甲4報告書につき誤った説明をしたことは、結果としてXらの不信をまねく行為であるといわざるを得ないものというべきこと、甲8報告書の記載を見ても、甲4報告書に係る地盤調査の結果を前提として、どのような根拠により「直接基礎にて安全が確保できる」、すなわち、地盤改良工事を要しない土地であるとの結論を導いているかは明らかではないものといわざるを得ないことに加えて、Yが不動産取引業等を営む会社であるのに対し、Xらは不動産取引については素人であること、Xらは、本件土地建物を自宅として購入したものであるところ、本件売買契約が締結された時期（東日本大震災発生の約4年7か月後）に照らせば、自宅として戸建て住宅を購入しようとする者は、地盤の状況にも

高い関心を有しているのが一般的であったと考えられることなどに照らすと、本件土地建物の売主であるYは、買主であるXらに対し、本件売買契約上の義務として、甲4報告書の記載と甲8報告書の記載とが食い違うように見える点につき、専門的知見を有する者の手を借りるなどして合理的な説明をすべき義務を負っていたものと解するのが相当である。

そして、Yにおいては、Xらに対し、A社を通じて認定事実のとおり一応は説明をしたものと認められるが、Xらの側において、その内容の合理性を検証するためには不十分なものといわざるを得ないものであって（なお、Xら自身が専門的な説明を理解することが困難であるとしても、専門的知見を有する者の手を借りるなどしてそのような検証を行うことは可能である。）、Yにおいて上記の説明義務を果たしたものであるということとはできない。また、本件における全ての証拠を検討しても、Yにおいて、Xらが本訴に係る訴えを提起するまでの間に、上記説明義務を果たしたことを認めるに足りない。

以上と異なるYの主張は、これまで述べたところに照らし、採用することができない。

4 Xらによる本件売買契約の解除の効力（争点3・本訴の主位的請求関係）について

争点1及び2について述べたところからすれば、本件土地の地盤改良工事をした上で本件土地建物を引き渡すべき義務に違反したことを理由とする本件売買契約の解除や、

本件売買契約の締結に先立っての説明義務違反を理由とする本件売買契約の解除を認める余地はないものというべきである。

また、既に述べたとおり、Xら及びYは、本件土地が地盤改良工事の必要がない土地であることを前提として本件売買契約を締結したものであり、本件土地が関係法令に照らして地盤改良工事を行う必要のない土地である

と認められれば、客観的には、契約の主たる目的を達成することができるものというべきであるから、争点2に関する判断中で判示した本件売買契約締結後のYの説明義務（前記3）は、本件売買契約の要素たる債務ではなく、付随的義務にとどまるものと解される。そうすると、Xらにおいて、Yが上記の説明義務に違反したことを理由として本件売買契約を解除することはできないものと解するのが相当である。

したがって、Xらによる本件売買契約の解除は、その効力を有しないものというべきである。

5 Yの債務不履行又は不法行為によりXらに生じた損害の額（争点4・本訴の主位的請求及び予備的請求1関係）について

争点1及び2についての判断に照らせば、争点2に関する判断中で判示した本件売買契約締結後のYの説明義務違反（前記3）による損害について検討すれば足りる。

そして、争点3についての判断のとおり、本件売買契約締結後のYの説明義務が付随的義務にとどまるものであること（したがって、本件売買契約を解除する理由となるものではないものというべきこと）に照らせば、Xらにおいては、上記説明義務違反を理由として本件違約金条項所定の違約金を請求することはできないものというべきであるし、Xらが損害と主張するもののうち、手付金の返還分ないし手付金相当額、本件土地建物の引渡予定日以降のXらの住居の賃料相当額及び仲介手数料相当額については、いずれも上記説明義務違反と相当因果関係のある損害には当たらないものというべきである。

また、債務不履行に関しては不法行為との競合が認められるなどの特段の事情のない限り、弁護士費用相当額の賠償は認められないものというべきところ、本件においては、そ

のような特段の事情を認めるに足りない。

一方、本件売買契約締結後のYの説明義務の性質及び内容、Xらにとっての本件売買契約の重要性、その他本件における全ての証拠により認められる一切の事情を勘案すると、本件売買契約締結後のYの説明義務違反についての慰謝料の額は、Xらそれぞれにつき20万円ずつと認めるのが相当である。

なお、Xらは、附帯請求の起算日を解除の意思表示がYに到達した日の翌日である平成27年12月18日としているが、証拠を見ても、Xらにおいて、上記の解除の意思表示とともに、本件売買契約締結後のYの説明義務違反に係る損害賠償請求権につき支払の催告をしたものとは認められず、Yにおいては、訴状の送達により上記の支払催告をしたものと認められる（当裁判所に顕著な事実）から、附帯請求の起算日は、訴状送達の日翌日である平成28年6月11日とするのが相当である。

6 本件売買契約につき消費者契約法4条1項1号所定の取消事由があるか否か（争点5・本訴の予備的請求2関係）について

既に述べたとおり、Xらは、本件売買契約の締結に先立つY側の説明にあるような甲4報告書の正誤の点は問題としないこととした上で、本件土地が地盤改良工事の必要がない土地であることを前提として本件売買契約を締結したものと認められるから、Xらにおいて、甲4報告書の内容や本件土地が軟弱地盤かについて誤信したことにより本件売買契約を締結したものと評価をすることはできず、本件売買契約につき消費者契約法4条1項1号所定の取消事由があるものとは認められない。したがって、争点5に関するXらの主張は、採用することができない。

7 本件売買契約がXらの錯誤により無効であるか否か（争点6・本訴の予備的請求2関係）について

既に述べたとおり、Xらは、本件売買契約の締結に先立つY側の説明にあるような甲4報告書の正誤の点は問題としないこととした上で、本件土地が地盤改良工事の必要がない土地であることを前提として本件売買契約を締結したものである。すなわち、Xらにおいては、本件土地が地盤改良工事の必要がない土地であることを動機として表示した上で本件売買契約を締結したものであるというべきであって、本件売買契約がXらの錯誤により無効である旨のXらの主張は、採用することができない。

8 Yによる本件売買契約の解除の効力（争点7・反訴関係）について

本件売買契約に係る残代金の弁済期は平成27年12月7日とされたところ、本件売買契約においては、Xらが残代金のうち4600万円を金融機関からの融資により調達することが前提とされていたこと及びXらが同年11月末日までに上記融資の申請を取り下げたこと（認定事実）に照らせば、Xらにおいて、同年12月7日の時点で上記残代金につき弁済の提供をしていなかったことは明らかというべきである（Xらは、X2の父が保有する株式を売却して残代金を支払うことができた旨を主張するが、上記株式はXらにおいて自由に処分をすることができる資産とまでは解し難い上、その換価にも一定の手間と時間を要するものと考えられるから、Xらの上記主張は、上記のような当裁判所の認定、判断を左右するものとはいえない。）

一方、既に述べたとおり、Yには、本件土地につき地盤改良工事をすべき義務はなかったものというべきところ、Xらにおいては、Yに対し、繰り返し、本件土地につき地盤改良工事を行うことを求めたり、Yが地盤改良工事を行わない限り本件土地の引渡しを受ける義務がないとの意向を表明したりしていた

(認定事実)のものであって、平成27年12月7日の時点において、Yが債務の本旨に従った本件土地建物の引渡しの提供である本件土地の地盤改良工事を行わない状態での本件土地建物の引渡しの提供をしたとしても、Xらにおいてこれを受け容れることは考え難い状況にあったものといわざるを得ない。

また、本件売買契約においては、Xらが残代金のうち4600万円を金融機関からの融資により調達することが前提とされていたことからすれば、前記のようなXらの行動は、客観的に見れば、残代金の支払義務を履行しない意思を明らかにしたものと評価をされてもやむを得ないものというべきである。

以上からすれば、Yにおいては、平成27年12月7日の経過をもって、自己の債務につき弁済の提供をすることなく、本件売買契約を解除することができるものというべきである。したがって、本件売買契約は、Yによる解除の意思表示により解除されたものというべきである。

そうすると、Yは、本件売買契約15条及び19条の定めに従い、Xらに対し、違約金378万円の連帯支払を求めることができるものというべきである。

9 本訴の主位的請求及び予備的請求1について

Xらは、本件売買契約締結に当たり、甲4報告書の正誤を問題としないことには同意しておらず、本件土地が地盤改良の必要のない土地であることを前提として本件売買契約を締結したのではないから、Yは地盤改良義務を負い、その債務不履行があると主張する。

しかし、Xらは、平成27年10月18日、本件売買契約の締結に先立ち、甲4報告書を示された際に、その内容につきY代表者を問い

質して説明を受けたが、その説明内容に納得しなかったこと、Xらは、Y代表者に対し、本件売買契約の契約書に「地盤調査においては、地盤状況『注意を要する軟弱な自沈層の分布の存在』が『有』となっておりますが、これは誤りであり、軟弱地盤は『無』いことを確認します。」と追記することを求めたが、これを拒絶されたこと、Y代表者から、日を改めて契約を締結することを提案されたが、Xらは本件土地建物をとても気に入っているとして、同日中に契約を締結したいとの意向を示したこと、Bから「甲4報告書の正誤を問うのは本質的ではなく、地盤改良の要否に言及すべきではないか」という趣旨の提案を受けて、XらはY代表者に対し、本件土地につき地盤改良の必要がなかったということを確認したところ、Y代表者は、本件土地の地盤についてはD社という会社の10年保証がついていて問題はない旨回答したこと、そこで、Xら及びY代表者は、Bの上記提案を受けて、本件売買契約書の6枚目の「売買契約書特約条項」が記載されている部分に、手書きで「地盤調査の結果、地盤改良工事は不要との判定となっております。」との追記をした上で、上記契約書に署名押印又は記名押印して本件売買契約を締結したことは前記認定のとおりである。このような本件売買契約締結に至る経緯及び本件売買契約書の記載内容からみて、Xら及びYは、Y側の説明にあるような甲4報告書の正誤の点は問題としないこととした上で、本件土地が地盤改良工事の必要のない土地であることを前提として本件売買契約を締結したことが認められる。本件売買契約締結に至る経緯にはYが地盤改良義務を負うことを基礎付ける事情は存しない。したがって、Xらの上記主張は採用することができない。

Xらは、甲4報告書を作成したC社が行

った地盤調査の結果、地盤改良工事が不要であることを前提として本件売買契約を締結したものであるから、Yは地盤改良義務を負うと主張する。Xらの上記主張は、その趣旨が判然としないが、C社が行った地盤調査の結果が誤りであるとし、本件売買契約は地盤改良工事が不要であるとの前提に立っておらず、Yが地盤改良義務を負うというものとも解される。

しかし、Xら及びYは、Y側の説明にあるような甲4報告書の正誤の点は問題としないこととした上で、本件土地が地盤改良工事の必要のない土地であることを前提として本件売買契約を締結したことは前示のとおりである。そして、D社は、C社が実施した甲4報告書に係る本件土地の地盤調査（スウェーデン式サウンディング試験）の結果に基づいて本件土地の地盤の解析を行い、建築基準法施行令38条3項及びこれを受けて定められた建設省告示（平成12年5月23日第1347号）、建築基準法施行令93条及びこれを受けて定められた建設省告示（平成13年7月2日第1113号）の各定めに従って合理的な検討をした上で甲8報告書を作成し、「安定した地盤であると推察される。基礎工事にあたっては、根切り後の締め固めを入念に行ったうえで、直接基礎にて安全が確保できる。」との見解を示しているところ、その内容は合理的である。そうすると、本件土地は地盤改良工事が不要な土地であると認めることができる。したがって、Xらの主張は採用できない。

Xらは、仮にYにより正しい説明がされていれば契約締結に至らなかった蓋然性が非常に高いから、契約締結前の説明義務違反により本件売買契約の解除及び不法行為責任が認められるべきであると主張する。

しかし、仮にYに契約締結前の説明義務違反があったとしても、上記説明義務は本件売

買契約上の債務ではないから、その債務の不履行があったともいえず、Yが同契約上の債務不履行責任を負うことはないというべきである。

また、Xらは、平成27年10月18日、Y代表者から、本件売買契約の契約書に軟弱地層がない旨の追記をすることを拒絶され、日を改めて契約を締結することを提案されたものの、同日中に契約を締結したいとの意向を示し、甲4報告書の正誤の点は問題としないこととした上で、本件土地が地盤改良工事の必要のない土地であることを前提として本件売買契約を締結したものであることは前示のとおりである。したがって、Yによる契約締結前の誤った説明によりXらが本件売買契約を締結したとはいえず、それにより損害を被ったということもできないのであって、Yは上記説明義務違反につき不法行為責任を負うこともない。

他方、Yは、本件売買契約締結後において、平成27年10月19日及び同月20日に、不動産の売主に期待される信義に従い、情報開示及び調査を誠実に行っており、その後Xらから更なる説明を求められることもないまま、同年11月中旬に至って、Xらが独自の判断に基づき本件土地の地盤改良を求めるようになったものであるから、Yには説明義務違反はないと主張する。

しかし、甲4報告書は、一見すると本件土地が地盤改良工事の必要がない土地であることと整合しないものと見受けられる記載を含むものであること、Yが本件売買契約に先立ち甲4報告書につき誤った説明をしたのは、Xらの不信を招くものであったこと、甲8報告書は、甲4報告書に係る地盤調査の結果を前提としながら、地盤改良工事を要しない土地であるとの結論を導いているけれども、その根拠が明らかでないこと、Yが不

動産取引業を営む会社であるのに対し、Xらは不動産取引については素人であること、Xらは本件土地建物を自宅として購入したものであるところ、本件売買契約が締結された時期が東日本大震災発生の約4年7か月後であって、自宅として戸建て住宅を購入しようとする者は、地盤の状況にも高い関心を有しているのが一般的であったと考えられることは前示のとおりである。これらの事情に照らすと、本件土地建物の売主であるYは、買主であるXらに対し、本件売買契約上の義務として、甲4報告書の記載と甲8報告書の記載とが食い違うように見える点につき、専門的知見を有する者の手を借りるなどして合理的な説明をすべき義務を負っていたものと解するのが相当である。YはXらに対し一応の説明をしたとはいえるものの、説明内容の合理性を検証するには不十分といわざるを得ず、説明義務を果たしたということとはできない。したがって、Yの上記主張は採用することができない。

また、Yは、財産的利益に係る意思決定は、生命身体等の人格的利益に関する意思決定権と比べて、被侵害利益としては脆弱なものであるから、法的に保護すべき必要性は高いとはいえないとして、本件売買契約締結後の説明義務違反による慰謝料は発生しないと主張する。

しかし、本件売買契約は、自宅として居住することが予定されている不動産の購入を目的とするものであり、重要な財産についての取引であるばかりでなく、Xらが本件土地建物を買い受けた場合には、そこに住むことになり、その安全性は生命身体等の人格的利益にも関わる面があるから、財産的利益に関するものに限定されない。本件売買契約締結後に上記説明義務は、甲4報告書の記載と甲8報告書の記載とが食い違うように見える点に

つき合理的な説明を受け、もってXらの疑念を解消するためのものであって、相応に重要なものといえることができる。そうすると、その説明義務違反によるXらの損害について慰謝料の発生を認めるのが相当であり、Yの上記主張は採用することができない。

10 本訴の予備的請求2について

Xらは、契約締結後の説明義務は、本件売買契約の要素たる債務であるとし、Yに説明義務違反がある以上、解除が認められるべきであると主張する。

しかし、本件売買契約は本件土地が地盤改良工場の必要がない土地であることを前提として締結されたものであり、本件土地が地盤改良工事を行う必要のない土地であることが認められれば、客観的には契約の主たる目的を達成することができる。そうすると、本件売買契約締結後のYの説明義務は、本件売買契約の要素たる債務ではなく、付随的義務にとどまるというべきであり、Xらは、Yが上記の説明義務に違反したことを理由として本件売買契約を解除することはできないと、解される。

Xらは、Yが甲4報告書が本件土地に関するものでないという誤った説明をした行為は、重要事項についての不実告知に当たり、その結果、Xらは甲4報告書が本件土地についてのものでなく、本件土地は軟弱地盤でないと誤認して、本件売買契約を締結したのであるから、本件売買契約には消費者契約法4条第1項1号所定の取消事由があると主張する。

しかし、Xら及びYは、本件売買契約の締結に先立つY側の説明にあるような甲4報告書の正誤の点は問題としないこととした上で、本件土地が地盤改良工場の必要のない土地であることを前提として本件売買契約を締結したことは前示のとおりであるから、Xら

が、甲4報告書が本件土地について作成されたものであるか否かについてXらに誤認があったとしても、本件売買契約の締結との因果関係はない。したがって、Xらの本件売買契約締結は、同法4条1項1号の「消費者は、...当該各号に定める誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたとき」に該当しない。

Xらは、本件売買契約締結に当たり、真実は、甲4報告書が本件土地について作成されたものであるのに、甲4報告書が本件土地について作成されたものでないと誤信し、かつ、その動機を明示して本件売買契約を締結したのであるから、本件売買契約は錯誤により無効であると主張する。

しかし、Xら及びYは、本件売買契約の締結に先立つY側の説明にあるような甲4報告書の正誤の点は問題としないこととした上で、本件土地が地盤改良工事の必要のない土地であることを前提として本件売買契約を締結したことは前示のとおりであり、甲4報告書が本件土地について作成されたものでないことは、Xらが本件売買契約を締結した動機であるとは認め難い。むしろ、Xらが本件売買契約を締結した動機は、本件土地が地盤改良工事の必要のない土地であることであって、かつ、その動機は本件売買契約に「地盤調査の結果、地盤改良工事は不要となっております」との追記が表示されているから、Xらに動機の錯誤はない。したがって、Xらの上記主張は採用することができない。

11 反訴請求について

Xらは、Yが平成27年12月7日の経過をもって本件売買契約を解除するには自己の債務の弁済の提供を要すると主張し、その事情として、X2の父が保有する株式を売却して残代金を支払うことができたこと、本件土地の地盤改良工事を行わない状態での本件

土地建物の引渡しの提供を受け容れることは考え難くなかったこと、Yがガス工事及び外構工事を含むすべての工事を完了して本件土地建物を引き渡せる状態となったのは平成27年12月19日であることを挙げる。

しかし、上記について、Xらは、本件売買契約に係る残代金の弁済期である平成27年12月7日にXらが残代金につき弁済の提供をしていなかったことは前記認定のとおりであり、Xらの指摘する上記事情を認めるに足りる確な証拠はない。

上記について、Xらは、平成27年11月7日以降、Yに対し、繰り返し、本件土地につき地盤改良工事を行うことを求めたり、Yが地盤改良工事を行わない限り本件土地の引渡しを受ける義務がないと表明したりしていたことは前記認定のとおりである。そうすると、本件売買契約に係る残代金の弁済期である平成27年12月7日にYが本件土地の地盤改良工事を行わない状態での本件土地建物の引渡しの提供（これは債務の本旨に従った本件土地建物の引渡しの提供である）をしたとしても、Xらにおいてこれを受け容れることは考え難い状況であったというべきである。

このように、Xらは、本件売買契約に係る残代金の弁済期である平成27年12月7日の時点に残代金につき弁済の提供をしておらず、かつ、Yが同日に本件土地の地盤改良工事を行わない状態での本件土地建物の引渡しの提供をしたとしても、Xらにおいてこれを受け容れることは考え難い状況にあったから、上記の点のいかんにかかわらず、同日の経過をもってYは自己の弁済の提供をすることなく本件売買契約を解除することができるというべきである。

したがって、Xらの上記主張は採用することができない。

Xらは、当審において、Yには本件売買

契約締結後の説明義務違反という債務不履行があったから、本件売買契約についての解除権行使は、信義則に違反し、又は権利の濫用に当り、認められないと主張する。

しかし、Yに本件売買契約締結後の説明義務違反があるけれども、同義務は付随的義務にとどまるから、Yが同義務に違反したことをもって、Yによる解除権の行使が信義則に違反するとか権利の濫用に当たるなどとはいえない。したがって、Xらの上記主張は採用することができない。

Xらは、当審において、Yに本件売買契約締結後の説明義務違反があることを理由として、過失相殺を主張する。

しかし、反訴請求の請求原因は、Xらが本件売買契約に係る残代金債務の履行を怠ったことによる債務不履行解除及び本件違約金条項である。本件売買契約締結後のYの説明義務は同契約の要素たる債務ではなく、付随的義務にとどまる。そうすると、Yが上記説明義務に違反しても、Xらによる売買残代金の不払を理由とする解除とは関係ないから、この点についてYに過失があったとはいえない。したがって、Xらの上記主張は採用することができない。

Xらは、そのほか、本件売買契約が消費者契約法4条1項1号による取消事由があるとか、錯誤による無効であるなど、種々主張するけれども、いずれも採用の限りではない。

12 結論

以上によれば、当裁判所の判断は次のとおりとなる。

ア Xらの本訴請求は、主位的請求（債務不履行に基づく損害賠償請求）のうち本件売買契約締結後の説明義務違反を理由として、それぞれ20万円及びこれに対する訴状送達の日翌日である平成28年6月11日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損

害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余の主位的請求並びに予備的請求1及び予備的請求2は、いずれも理由がないから棄却すべきである。

イ XらはYに対し、債務不履行に基づき、378万円（本件違約金条項所定の違約金から手付金200万円を控除した残額）を支払う義務を負う。

債務不履行に基づく違約金支払債務は期限の定めのない債務であり、民法412条3項によりその債務者は債権者からの履行の請求を受けた時に初めて遅滞に陥る。Yの上記違約金支払い請求は、反訴状に基づいて初めて主張されたものであるところ、反訴状は平成29年1月27日に送達されたことが明らかである。そうすると、Xらは同日限り上記違約金支払債務について遅滞に陥ったから、YはXらに対し、その翌日である平成29年1月28日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の連帯支払を求めることができる。

したがって、Yの反訴請求は、上記の限度で理由があるから認容するが、その余は理由がないから棄却すべきである。

よって、これと一部異なる原判決は失当であるから、本件控訴に基づき原判決主文3項を本判決主文1項のとおり変更し、Yの附帯控訴は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

2 . 委員会における指摘事項

売買契約締結前の説明義務違反等に関する裁判所の判断について

- ・本控訴審判決（地裁判決を引用）では、売買契約前の説明義務違反について、平成23年4月22日の最高裁判決を引用して、売買契約に基づく「債務不履行責任」としては負うことはない、としているが、この最高

裁判決は、説明を受けていなかったら売買契約をしなかったような場合を前提にしており、そこまで言えない本事案まで当てはめが行えるかは、疑問の余地がある。

- ・もっとも、契約締結前の説明義務違反の議論をすると話が複雑になるので、各20万円程度の慰謝料を×らに認める法的なロジックとして、契約締結後の説明義務違反として処理したという見方もできよう。

- ・慰謝料の金額には、さほどの根拠はないだろうが、買主が契約締結を急いだと事実認定されたことが、買主にとって厳しめの判断になったポイントではないか。契約締結前に懸念材料が出たのであれば、やはり一度冷静になって、慎重に手続きを進めることが重要であろう。

異なる地盤調査の調査結果についての説明義務について

- ・地盤調査について、2つの異なった調査結果があるのなら、その情報自体が売買契約を締結するか否かの判断に影響を与えることも考えられるため、片方の調査結果の方が明らかに正しいと言える特段の事情がない限り、2つの調査結果の双方を説明すべきということになるのではないか。

- ・売主が自ら買主に資料（地盤調査結果）を提示したのなら、それについて買主から説明を求められれば、専門家の手を借りても説明する義務があると言えよう。

- ・一般論として、売主が買主から説明を求められた場合に、客観的事実と異なる説明を行えば、説明義務違反を問われるおそれはある。

建物状況調査の説明義務等について

- ・宅建業法上、建物状況調査を実施している場合には、媒介業者は「結果の概要」を説明することとなっているので、仮に、媒介業者が、買主から「結果の概要」以上のこ

とについて説明を求められれば、説明が行われるように調整する程度の対応を行えばよいのではないか。

- ・売主業者が、自ら依頼して建物状況調査を行った場合には、売主業者自らが買主に資料を出したのであるから、地盤調査と同様に、専門家の手を借りても説明する義務があると言えるのではないか。これは、売主が宅建業者でない場合も同様であろう。

専門家の詳細説明が必要な場合、売主は、専門家を紹介するだけで、あとは費用負担を含め買主で対応してください、では済まされまいだろう。いずれにしても、建物状況調査の普及に向けて、詳細説明の費用負担を含め、トラブルが発生しないような合理的な仕組みを構築していくことが求められよう。

3 . 参考資料

（委員会資料より一部抜粋）

・参考法令等

1 建築基準法施行令

第38条（基礎）

建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。

2 建築物には、異なる構造方法による基礎を併用してはならない。

3 建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。この場合において、高さ13M又は延べ面積3000㎡を超える建築物で、当該建築物に作用する荷重が最下階の床面積1㎡につき100KNを超えるものにあつては、基礎の底部（基礎ぐいを使用する場合にあつては、当

該基礎ぐいの先端)を良好な地盤に達することとしなければならない。

(以下略)

第93条(地盤及び基礎ぐい)

地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない。ただし、次の表に掲げる地盤の許容応力度については、地盤の種類に応じて、それぞれ次の表の数値によることができる。(表略)

・参考裁判例

1. 東京地裁 H29.3.24 RETIO117-122
○建売住宅の不同沈下が発生したのは、適切な地盤改良又は基礎選定が行われず、周辺で発生した地盤沈下に対処することができなかったことが原因であるとして、売主業者に瑕疵担保責任が認められた事例。
2. 東京地裁 H26.10.31 RETIO99-74
○東日本大震災により液状化被害を受けた分譲住宅の買主らが分譲会社に対して、分譲地の地盤改良工事を行わなかった義務違反、危険があることの説明義務違反による不法行為責任等に基づく損害賠償を求めた事案において、分譲会社は当時の技術的知見に基づく液状化対策を実施していた等として、買主らの請求を棄却した事例。
3. 名古屋高裁 H26.10.30 RETIO97-92
○敷地の地盤沈下により建物が傾斜した戸建住宅の購入者が、売主に対して、主位的に瑕疵担保責任による原状回復請求権に基づく契約解除を求め、予備的に瑕疵担保責任又は不法行為に基づく損害賠償を求めた控訴審において、売主業者の不法行為を認め、購入者の請求の一部が容認された事例。

4. 東京地裁 H25.3.22 RETIO92-114

○中古住宅を購入した買主が、引渡し後まもなく地盤が不安定であり建物に傾きやひび割れ等が生じているとして、売主及び媒介業者に対し調査説明義務違反による不法行為ないし債務不履行による損害賠償請求、また、売主に対し、売買契約の錯誤無効を理由とする既払売買代金の不当利得返還請求、予備的に売主に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を行った事案において、本件傾き等を瑕疵としたが、その程度は建替えを要するほどのものではないとして錯誤による無効は認めず、売主及び媒介業者の信義則上の調査説明義務違反を認め、請求の一部を認容した事例。

5. 名古屋高裁 H22.1.20 RETIO80-134

○土地の買主らが、地盤が軟弱で建物建築に適さず、地盤改良工事が必要であったとして、説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づき売主に改良工事費用の支払いを求めた事案。原審では、パンフレットに注意喚起文言があったことから請求が棄却されたが、控訴審では、その注意書きは明示的ではなく、軟弱な地盤は土地の瑕疵にあたるとして、請求を全て認容した事例。

6. さいたま地裁 H19.2.9 RETIO71-76

○水田の盛土工事に起因する隣地建物の不同沈下について、盛土工事の発注者である水田所有者らの共同不法行為責任が認められたが、建物補修費用が建物の交換価値を超える場合には、建物の交換価値を限度とするとされた事例。

・参考資料

1. C社作成の地盤調査報告書(甲4報告書)の概要

調査年月日：平成27年 6月15日

調査結果の考察

調査地は、〇〇台地内、東側の谷地へ至る斜面地を切土や盛土によって平坦化された地域に位置しています。

地盤の状況 注意を要する軟弱地盤：有地盤状況として、上部構造物の荷重影響範囲内に層厚を異にして軟弱な自沈層の分布が確認されていることから、上載荷重による圧密不同沈下が懸念されます。

基礎工法

地盤状況より、地盤の強度増加や不同沈下抑制を目的とした地盤補強が必要と思われます。

2. D社作成の地盤解析結果報告書（甲8報告書）の概要

作成年月日：平成27年 7月 7日

地盤の考察

調査結果より、安定した地盤であると推察されます。従いまして、基礎工事にあたっては、根切り後の締め固めを入念に行ったうえで、直接基礎にて安全が確保できるものと考察致します。

結果

直接基礎

基礎と地盤補強の提案

ベタ基礎

3. Y作成のXらへの回答（説明）書 （平27.10.25にBがXに交付・抜粋）

一般的に地盤調査会社は、あくまでも土圧（N値）の数字、データのみで、地耐力を判断してしまうようです。D社の場合は「数値、データ」はもちろんですが、土質を考慮しているとのこと。

今回はC社が改良判定でD社が改良なし判定でしたが、全く反対の場合もあるようです。

（数は少ないですが…。改良なしの判定の後に再度判定を求めること自体が少ないため。）

数字、データが良いものであっても、土質に問題があると判断した場合は改良判定になるとのことです。今回は総合的に検討した結果、改良なし判定をしているとのことでした。

4. 改正宅地建物取引業法に関するQ & A （H30.2.1現在 国土交通省HPより）

建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について

（Q4-3）

建物状況調査の結果の概要を説明した時に、購入又は賃借の希望者から詳細な説明を求められた場合、どうしたらよいですか。

（A4-3）

宅地建物取引業者は売主又は貸主を通じて、建物状況調査を実施した者に対して、購入又は賃借の希望者が詳細な説明を求めていることを連絡し、詳細な説明のための調整を行うことが望ましいです。

おわりに

ワーキンググループの意見にもある通り、地盤調査会社の調査報告書の内容について説明を求められても、その詳細を説明する能力がある宅建業者は稀であろう。本事例において売主業者は、地盤調査結果に関する買主からの質問に対して、応えていなかったわけではなく、調査会社に照会して回答する等を行っていたものの、その対応は不十分であったと判断され、慰謝料請求が認められている。結果の異なる複数の地盤調査報告書があること自体、稀なケースなのだろうが、本事例では、買主が売買契約締結以前から地盤について強い関心を示していたと窺われることから、売主業者としてもより慎重な対応が必要だったと言えるのではなかろうか。

一方、買主は、媒介業者から物件案内を受けた当日に購入申込みをし、翌日には売買契約締結をしている。買主は、媒介業者から他にも検討者がいると聞かされて、契約を急いだと話をしており、当機構への電話相談でも同様の話を聞くことがある。

たしかに不動産は同じものは2つとはないが、委員会意見にもある通り、契約締結は慎重に進めることが重要であろう。

[時系列]

年月日	内容
平成 27 年 10 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X らは、A 社から紹介された本件土地建物の現地案内を A 社担当者 B から受け、その後 Y 代表者からも説明を受けた。その際、X らは本件土地の地盤について質問したところ、地盤改良は不要との調査結果であった旨回答を受けた。 ・ X らは、買受申込書を提出し、翌日に A 社で売買契約を締結することとなった。B は Y 代表者に、契約時に地盤調査結果報告書を持参するよう求めた。
平成 27 年 10 月 18 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X らと X 2 の父が A 社を訪れ、B から契約書や重要事項の説明を受けた後、Y 代表者から C 社作成の平成 27 年 6 月 15 日付地盤調査報告書（以下「甲 4 報告書」という、P110 ご参照）の提示を受けた。 ・ 甲 4 報告書に「注意を要する軟弱地層：有」等と記載されていたため、X らが Y 代表者に確認したところ、Y 代表者は「記載が誤っており、地盤については問題ない」等と説明した。X らは、売買契約書に「甲 4 報告書の記載が誤りである」旨の追記を求めたが、再度確認したいとして Y 代表者はこれを拒否し、契約締結の先送りを提案したが、X らは同日中の契約締結を希望した。 ・ そこで B は「甲 4 報告書の正誤ではなく、地盤改良工事の要否が問題では」と X らと Y に投げかけたところ、契約書に「地盤調査の結果、地盤改良工事は不要との判定となっております」と追記して、両者間で売買契約が締結された。 ・ 同日夜、X 1 は B に対して、地盤改良不要とされた過程の説明を依頼した。
平成 27 年 10 月 19 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記の依頼に対して B は、Y から受領した D 社作成の地盤解析結果報告書（以下「甲 8 報告書」という、P111 ご参照）を X 1 に電子メールで送信し、Y から「甲 4 報告書は間違いではない、甲 8 報告書は甲 4 報告書の調査結果を踏まえて作成されたものである。」旨聴取したことを付記した。
平成 27 年 10 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 1 は B に対して、改良工事要とされた甲 4 報告書の調査結果から、なぜ甲 8 報告書は直接基礎でよいと判定したのか、について説明を求めた。 ・ B が上記照会を Y に連絡したところ、Y は D 社にこれを問合せた。 ・ 同月 25 日に B は Y 作成の回答書 (P111 ご参照) を受領して、X 1 に交付した。
平成 27 年 11 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X らは A 社を通じて Y に対して、本件土地につき地盤改良工事をしたうえで本件土地建物を引渡すよう求めたが、Y はこれを拒絶した。
平成 27 年 12 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は X らに対して、本件土地建物の工事が同月 19 日に終了予定であり、その後 7 日以内の残代金支払いを求める催告書を発送した (X らは受領せず)。
平成 27 年 12 月 16 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X らは Y に対して、①引渡日までに本件土地建物の引渡しがなされなかったこと及び売買契約締結時に本件土地の性状につき Y が虚偽の告知をしたことから本件売買契約を解除する旨、②消費者契約法 4 条 1 項 1 号により本件売買契約を取消すこと、の意思表示をする旨、の書面を送付した (翌日に到達)。
平成 28 年 6 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X らが、支払済手付金の返還と違約金の支払い等を Y に求めて本訴を提起した。
平成 29 年 1 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y が X らに手付金控除後の違約金の支払いを求めて反訴した。
平成 30 年 2 月 22 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一審判決が言渡され、これを不服とする X らが控訴、Y が附帯控訴をした。
平成 30 年 7 月 18 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 控訴審の判決が言い渡された。その後これを不服とする X らが上告したが、上告受理申立は受理されず、控訴審判決が確定した。