

## 最近の判例から

### (3) - 土地の瑕疵責任 -

## 分譲地の地盤が軟弱であるのは瑕疵に当たるとして、瑕疵担保責任に基づき、土地改良費用の請求を認容した事例

(名古屋高判 平22・1・20 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

売主から本件土地を購入した買主らが、本件土地の地盤が軟弱で、建物建築に適さず、地盤改良工事が必要であったとして、本件地盤の軟弱性等に関する説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づき、売主に対し、土地改良工事費用及び遅延損害金を請求した事案につき、地盤が軟弱であって、土地の隠れた瑕疵に当たるとして、請求の全部を認容した事例(名古屋高裁 平成22年1月20日判決 取消、認容 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

(1) 売主Yは、平成16年12月22日買主Xらに対し、A団地内の1区画である本件土地を、宅地分譲の方式で、代金2,226万円で販売し、Xらは、その上に本件建物を建築した。同契約に先立ちXが受領した本件パンフレットには「造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」との本件記載がある。

(2) 本件は、Xらが、Yから本件土地を購入したが、本件土地の地盤が軟弱で、建物建築に適さず(以下、それぞれ「本件地盤」、「本件瑕疵」という。)、地盤改良工事が必要だった旨主張して、本件地盤の軟弱性及びA団地内の他の区画の地盤改良工事の実施状況に関する説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づき、Yに対し、湿式柱状改良工法で実施した本件工事費用合計252万円及び遅延損害金の支払いを求めて訴訟を提起した。

(3) これに対し、Yは、①本件瑕疵の存在及び本件工事の必要性を否認するほか、②仮に本件瑕疵があるとしても、Yは本件パンフレットに本件記載をしていた等と主張して説明義務違反を争うとともに、③Xらは、本件地盤についてYに詳しく確認せず、独自の調査等もしていないから、本件瑕疵を知らなかった点につき過失がある旨主張して瑕疵担保責任等を争った。

(4) 原審は、①買主Xは、売主Yの担当者から本件記載を読み上げて説明され、本件土地が造成地であることを知っており、代金2,226万円を高額と考えていなかったことが窺われるから、本件土地の購入の適否を判断するのに必要な情報は提供されていた旨認定して、Yの説明義務違反を否定し、②本件地盤は強度が不十分といえなくはないが、Xは軟弱地の可能性が高いことを甘受して本件土地を購入しており、本件建物にはペントハウスやエレベーターがあり基礎をより強固にする必要性が窺われるうえ、より高度なDIP工法ではなく湿式柱状改良工法による地盤改良でも不具合は生じていないから、本件土地の地盤強度は、Xの想定範囲内にあった旨認定して、Yの瑕疵担保責任を否定し、Xらの請求を棄却した。これに対し、Xらが控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原判決を取消し、Xらの請求を認容した。

## (1) 本件地盤の強度等

① 本件土地の調査については、平成18年5月と10月、SS試験の方式で貫入試験を実施し、地盤の長期地耐力等を調査した。

② 上記の測定結果によれば、本件地盤には、特に砂質土の部分に、自沈ないし無回転といった支持力ゼロの箇所が、垂直方向にも水平方向にも相当程度の厚さと広さで広がっていることが推認され、地盤改良工事を実施しないままこれらの箇所に建物の荷重がかかると、地盤沈下が発生する可能性が高いと認められる。また、建物の荷重によって、本件土地各部の沈下量が異なり、不均等に沈下する不同沈下の現象が発生し、建物が傾斜したり、各部が歪んで損傷する可能性が高く、これを避けるためには、地盤改良工事を実施することが必要であったことが認められる。

## (2) 本件土地の瑕疵の有無

本件地盤には、支持力ゼロの部分を含む強度の軟弱な箇所が、垂直方向にも水平方向にも相当程度の厚さと広さで広がっており、そのまま本件土地上に建物を建築した場合には、不同沈下等が発生する可能性が高く、現に本件では、特に大規模大重量ではない通常の範囲内の建物(木造枠組工法による2階建住宅)を建築するに当たり、湿式柱状改良工法で地盤改良を行なう必要があったと認められる。また、地盤が軟弱である可能性等を勘案して、一定の減額がなされたような形跡は窺うことができない。したがって、本件土地は、地盤改良を要するという瑕疵があったというべきである。

## (3) 隠れた瑕疵か否か

買主Xらが本件売買契約時に本件パンフレットの本文記載に十分留意しなかった面はあるものの、その記載自体、本件土地に地盤改良工事を要するような瑕疵があることを明示するものではなく、売主Yすら、地盤改良工

事を要するかもしれない程度のあいまいな認識しか有していなかったことを踏まえると、Xらが、本件土地に地盤改良を要するような瑕疵があることを知らなかったことに過失があるということとはできず、上記の瑕疵は隠れたものであったと認められる。

## (4) 瑕疵担保責任の有無・内容

そうすると、本件土地には、その性状に隠れた瑕疵があるというのが相当であり、売主Yには、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、買主Xに対し、本件工事費用252万円及び遅延損害金の支払義務があるというのが相当である。

## 3 まとめ

本件は、被告である売主が最高裁への上告を断念したため、「売主に土地改良工事を負担する責任がある」とした高裁判決が確定した。本判決では、パンフレットの記載内容が取り上げられており、裁判長は、「本件記載の内容があいまい」であるとし、「本件記載は、『造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。』というだけの簡単な記載であって、地盤改良の必要性が高いことを窺わせる具体的記載はないし、また『買受後、買主において地盤改良をして下さい。』等の買主に地盤調査を依頼し、あるいはこれを義務づける旨や、地盤改良が必要となった場合の費用が買主負担となるから、販売価格が低額になっている旨や瑕疵担保請求権の放棄を意味する旨の記載もない。」と判示している。Yの主張のためには、「本件土地は、地盤改良工事を必要とする」旨を明示することを求めており、そういう意味で留意を要する。

(調査研究部主任調整役)