

最近の裁判例から (2)－瑕疵担保責任・説明義務－

予定していた建物の建築には地盤改良工事が必要とされた買主による売主業者と媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京高判 令 6・1・18 2024WLJPCA01186015)

自宅建築用地の買主が、当初建築予定の建物を建築するためには地盤改良工事が必要であることが判明したことから、売主業者に対しては瑕疵担保責任等に基づき、媒介業者に対しては説明義務違反等に基づき、当該建物建築に必要と見積もられた地盤補強工事費用等の支払いを求めた事案において、売買対象地に瑕疵があったとは言えず、売主業者や媒介業者による不実告知や説明義務違反も認められないとして、請求が棄却された事例

1 事案の概要

平成30年11月、古家付き土地（本物件）を取得したY1（被告・宅建業者）は、古家を解体後にこれを売却することとし、Y2（被告・宅建業者）にその媒介を依頼した。

平成31年1月中旬、自宅建築用地の取得を考えていたX（原告・買主）は、Y2の本物件の広告を見かけ、Y2から本物件の現地案内を受けた。その際にXの妻が、本物件の地面に煙突様のものがあることに気付き、これについてY2に質問したところ、Y2は、浄化槽が埋まっている可能性があり、埋まっていれば撤去し、更地にして引渡される旨を説明した。

その後、Y1は、本物件上の古家の解体、浄化槽の撤去・埋め戻し等を行った。

同月下旬、XはY2と媒介契約を締結した後、Y2の媒介によりY1と本物件の売買契約（本契約）を締結した。

【本契約概要】

- ・ 売買金額：4380万円
- ・ 手付金：220万円
- ・ 引渡日：平成31年3月22日

本契約締結の際にY1がXに交付した物件状況等報告書では「地盤の沈下、軟弱等」について「発見していない」とされていた。また、本契約締結に先立ち、Y2はXに対して重要事項説明を行ったが、そこには「対象不動産土地に、建物を建築する際、建築を依頼する住宅メーカーから地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合があります。地盤補強工事等については、建築する建物の構造・規模・重量および依頼する住宅メーカーにより異なります。また、地盤補強工事等については費用が発生します。」との記載がなされていた。

同年3月、本契約の決済が行われ、本物件がY1からXに引渡された。

令和元年6月、Xが設計事務所と協議を続けていた建物プランが固まり、本物件の地盤調査を依頼したところ、そのプラン通りの建物を建築するには地盤に一部軟弱な個所があるため補強工事が必要となり、その工事には297万円が必要となるとの報告を受けた。

同年9月、Xは地盤補強工事が必要ない建物プランに変更して着工し、令和2年4月に建物の引渡しを受けた。

同年10月、XはYらに当初見積もられた地盤補強工事費用、建物竣工遅延に伴う賃料・

支払利息等の負担を求めたものの、Yらはこれに応じなかったことから、令和2年3月、その支払い（530万円余）をYらに求めて提訴した。

第一審において、Xの請求が棄却されたことから、これを不服としたXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

（Y1の瑕疵担保責任等について）

Xが、住宅ローンを組んで高額と言える売買代金・仲介手数料を支払って、自宅建築用地を購入したものの、当初予定していた建物プランによる建築ができず、変更を余儀なくされたことは苦渋の決断であったと考えられる。しかし、本契約は、木造2階建住宅が建築できる土地の売買契約であったとは認められるものの、重要事項説明書に「地盤改良工事が必要となり、これに費用が生じる可能性がある」旨記載されていることからして、Xが主張する「地盤改良を行うことなく任意の場所・大きさの木造2階建住宅が建築できること」までが合意されていたとは言えず、売買対象地に瑕疵があったとは言えない。

またY1が、「地盤の沈下・軟弱等」について、発見していない旨を告知したことをもって、Xが主張する内容を保証したとも言えない。

（Y2の調査説明義務違反等について）

本契約締結前にY2は、本物件の地中に浄化槽が存在する可能性があることを認識したことから、Y1にこれを確認するのが望ましかったとは考えられよう。しかし、浄化槽が存在することによって当然に地盤が軟弱になるとは言えないうえ、Y2は浄化槽の撤去が地耐力にどの程度影響を及ぼすかを判断できる立場にもなく、Y2に調査・説明義務違反

があったとまでは言えない。

また、本物件に瑕疵が認められず、Y1が損害賠償義務を負わない以上、Y2に不実告知があったことが明らかであるとは言えず、Y2に説明義務違反があったとも認められない。

（結論）

よって、Xの控訴を棄却する。

3 まとめ

本件は、売買対象地の地盤に軟弱な部分があったことについて、売主の瑕疵担保責任や売主と媒介業者の説明義務違反等が否定された事例である。本判決を不服とした買主は上告受理申立てを行ったもののこれは受理されず、本判決が確定している。

本事例における買主は、建築する建物によっては、地盤改良工事が必要になり、これに費用が生じることがあり得ることについて、十分理解しないまま契約締結に至り、その後紛争になったように思われる。宅建業者の皆様におかれては、トラブル回避の観点から、取引の相手方等に誤認や過度な期待が生じないように、説明等にあたり十分留意していただく必要があると言えよう。

地盤改良工事等に関しては、「基礎杭の残置、埋戻し部分の地盤支持力の瑕疵を否定し、代理業者の説明義務違反も否定した事例」（東京地判 平22.8.30 RETIO82-166）がある一方、「基礎工事の工法が制限され、透水管の設置が必要となるような地下水の湧出が瑕疵にあたりとされた事例」（名古屋地判 平25.4.26 RETIO94-76）も見られることから、あわせて参考にしていきたい。