

事例19 軟弱地盤に関する説明

宅建業者Aは、売主から土地の売却依頼を受け、自宅の建築用地を探していた買主Bとの売買契約を成立させ、決済・引渡しも完了した。Bから建築の依頼を受けた建設会社が地盤調査をしたところ、当該土地は地耐力が不足しており、地盤補強工事と基礎構造の変更が必要であり、予定していた建築工事費用に150万円の追加費用が必要であることが判明した。Bは、Aに対し、「この土地が軟弱地盤であることは聞いていない。媒介業者には取引する土地が建物を建築するにあたり軟弱地盤等の問題がないかどうかを調査して説明する義務があるはずだ。媒介業者には説明を怠った責任がある」として、建築の追加費用全額の負担を求めた。これに対し、Aは「売主は本件土地を相続により取得したものであり、軟弱地盤であることは知らなかった。当社も軟弱地盤であることは知らなかった。説明義務違反はない」として、Bの要求を拒否した。

●媒介業者の調査義務

取引対象不動産の雨漏り・シロアリの害・不同沈下、軟弱地盤、地下埋設物、土壌汚染等の「物理的瑕疵」は、瑕疵が表面に現れている場合を除き、建築や地盤の専門家による調査によらなければ発見することは困難です。媒介業者は不動産取引の専門家ではありますが、建築や地盤調査の専門家ではありませんので、専門家の調査によらなければ発見できない瑕疵に関する調査を媒介業者に求めるのは酷といえ、瑕疵の存在に関する調査義務まではないと解されています。しかし、媒介業者には、取引の専門家に求められる「通常の調査義務」はありますので、①売主に対して瑕疵等の存在について告知を求め、物件の状況確認を行う（実務では「物件状況確認書（告知書）」）、②現地調査に際しては、軟弱地盤の可能性を示す現象の有無等、物件の状況確認（目視による確認で可）を十分に行うなど、「通常の調査義務」を果たしておく必要があります。

●事例の考え方

前述のとおり、媒介業者には軟弱地盤等の有無についての地盤調査の義務はありませんので、軟弱地盤であることを知り得る状況にあった等の特段の事情がない限り、知らなかった軟弱地盤について、説明義務違反の責任を負うことはありません。

地盤調査を実施していない土地を媒介するに際しては、トラブル防止のために次のような説明をしておくことが考えられます。

建物を建築する場合、建築物の構造、形態、地盤の状況に応じた基礎の構造にする必要があり、建築会社等が実施する地盤・地耐力調査の結果により、地盤補強工事等が必要となる場合があります。それにより生じる建築工事の増加費用、地盤補強工事等の費用は、買主様の負担となります。なお、本件土地について、過去に地盤・地耐力調査を実施したことはありません。

なお、売主の瑕疵担保責任については、56ページの事例23をご参照ください。

◆参考判例◆

■売主業者等の瑕疵担保責任等が認められたが、媒介業者の責任は否定された事例

【横浜地裁 平成11・8・5】

本件建物には、不同沈下があって、基礎、壁等に多数の亀裂等が生じ、不具合がある。売主（宅建業者）については、本件不具合は隠れたる瑕疵であるから、瑕疵担保責任を負う。媒介業者については、宅地造成、建物の構造等について、確認証、工事検査検査済証等により、適切に施工されたことを確認すれば、一応の義務を尽くしており、地耐力を独自に調査すべき注意義務はない。

(売主業者（建築業者、設計者）に対し、建物修繕（ジャッキアップ）費用等1000万円余の損害賠償を認容)

■売主業者には瑕疵担保責任が認められ、媒介業者には告知義務違反による不法行為責任が認められた事例

【東京地裁 平成13・6・27 東京高裁 平成13・12・26控訴棄却】

地盤沈下により買主に著しい困難をもたらされ、沈下の原因である地盤瑕疵は売買契約の時点で存在していたことから、売買の目的物の「隠れた瑕疵」に該当する。

媒介業者は、重要事項説明書において、地区内又は近隣に軟弱地盤が存在すると記していたことから、本件土地が軟弱地盤であることを認識していたにもかかわらず、買主らの質問に対し、「本来、べた基礎で十分なところ、念のため杭基礎としている。地盤については何も心配ない。」と答えるなど買主に適切な説明を行わなかったのは、告知、説明義務違反に当たる。

(売主業者に対しては売買代金の返還のほか登記費用及び調査費用等1165万円余を認容（一審で確定）、媒介業者に対しては慰謝料等2180万円の損害賠償を認容)

■地下水が湧出していることが土地の瑕疵にあたりとされた事例

【名古屋地裁 平成25・4・26】

本件土地は、周囲に川や田等がなく、地下水位が浅いことが想定されていない土地であるにもかかわらず、地下約0.5mの位置に地下水脈があるという特殊な土地であるといえる。そして、その結果、宅地として本件土地を利用するためには透水管の設置等が必要となるところ、透水管の設置等が必要な宅地は多くないことに照らせば、本件土地には透水管の設置が必要な瑕疵があるといえるべきである。

(売主業者に対する、透水管の設置費用及び将来の洗浄費用等431万円余の損害賠償を認容)

●建築基準法施行令38条（基礎）（抄）

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項～6項略）