

(注) 以下の部分は、名古屋地方裁判所平成19年(ワ)第4932号の判決(原
判決)のうち、「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要等」の2, 3の部分
(原判決引用部分)を抜粋したものです。

なお、本文記載の別紙の掲載は省略しました。

第2 事案の概要等

2 前提事実

(1) 当事者等

原告らは夫婦であり、後記(2)のとおり被告から買い受けた別紙物件目録記載の土地(以下「本件土地」という。)につき、平成16年12月22日、共有持分を原告A100分の70、原告B100分の30とする所有権移転登記を了した者である(甲1)。

被告は、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)に基づき愛知県(以下「県」という。)の過半数の出資により設立された公社で(同法4条2項)、県より取得した本件土地を後記(2)のとおり原告Aに売り渡した者である。

(2) 本件土地の売買契約締結

原告Aは、平成16年11月15日ころ、被告から本件土地を売買代金合計2226万円にて買い受けた(以下「本件売買契約」という。甲2。なお、原告Bは、後記第3の4のとおり、本件売買契約の共同買主とは認められない。)

(3) 被告担当者による事前説明

本件売買契約に先立ち、原告Aは、平成16年10月末ころ、「分譲宅地お申込みのご案内」と題するパンフレット(以下「本件パンフレット」という。甲3)を受領し、また被告の販売担当者であったDから、同年11月10日、個別に代金支払方法、本件土地上の建物の建築条件(甲3)その他本

件土地の販売に関する説明を受けるとともに、「譲渡説明会」と題する資料（以下「本件説明会資料」という。甲4）を受領した。

なお、本件パンフレットには、後記C団地の分譲案内の部分に「設計基準及び設計に関する注意事項」として、「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。」との記載（以下「本件記載」という。）が存するが、他の6か所の分譲地の分譲案内の部分には、いずれも本件記載と同様の記載はされていない。

(4) 地盤調査及び地盤改良工事の実施

原告らから本件土地の住宅建築の見積りを依頼されたG社は、平成18年5月29日、スウェーデン式サンディング試験（以下「SS試験」という。）による地耐力調査を実施したが、原告Aは、同社より、本件土地の地盤が軟弱であり、そのままでは建物を建築できない旨の指摘を受けた（甲6、原告A7頁）。

原告らは、平成18年8月ころ、本件土地を敷地とした住宅（以下「本件建物」という。）の建築をF社に請け負わせ（甲5、原告A27頁）、同年10月31日、本件建物の建築に先立って、F社の依頼によりE社がSS試験による本件土地の地盤調査を行った。その調査報告書（甲7）によれば、「全体的に支持力の不足した地盤と推定されますので、DIP工法（ダクパイル工法）による補強が必要と思われる。」とされている。

結局、原告らは、本件土地に湿式柱状改良方式による地盤改良工事（以下「本件工事」という。）を行うこととし、代金額を252万円（消費税を含む。）として（甲8）、F社に本件工事を発注し、同社の下請けとしてE社が本件工事を行った（甲9）。

(5) C団地全体の地盤改良工事の状況（乙8）

本件土地は、県の都市計画事業に基づき開発された桃花台ニュータウン（以下「桃花台」という。）に属するC地区（以下「C団地」という。）の一區

画である。C団地は、同開発のため早くとも昭和51年から遅くとも同58年ころから平成3年ころまで調整池とされていたが、平成6年3月ころまでに県により宅地造成された。被告は、C団地の各区画の分譲を、平成7年12月ころから平成18年度まで段階的に開始しているところ、平成15年度までは建て売り（被告の規格によって建築した住宅を宅地と共に分譲するもの）又は売り建て（購入者の注文に基づいて被告が建築業者と請負契約を締結し、建築された住宅を宅地と共に分譲するもの）の方法により分譲していたが、平成16年度からは宅地分譲（建築条件を付した上で、宅地のみを分譲するもの）の方法による分譲も開始した（乙8，1頁，H9頁）。このうち、建て売り及び売り建てはいずれも被告による地盤調査が行われたが、宅地分譲においては行われていない。

C団地全102区画（建て売り31区画，売り建て44区画，宅地分譲27区画）は、平成20年1月までに完売されたが、各区画における地盤改良工事の実施状況は別紙「本件土地近隣の地盤改良状況表」（以下「別紙一覧表」という。）のとおりであり、本件土地，地盤改良の要否が不明の27区画及び建築未着工の3区画を除く71区画のうち、地盤改良不要が34区画，地盤改良実施が37区画（表層改良33区画，鋼管杭工法又は湿式柱状改良4区画）である。また、平成15年度までに分譲された68区画についてみると、地盤改良の要否不明の4区画を除く64区画のうち、地盤改良不要は30区画，地盤改良実施は34区画（表層改良31区画，鋼管杭工法又は湿式柱状改良3区画）であった。

なお、本件土地の隣接分譲地5区画における地盤改良工事の状況をみると、1区画が地盤改良工事実施せず，2区画が表層改良工事（1m）実施，2区画が宅地分譲のため不明となっている。

3 主たる争点

(1) 被告の説明義務違反

(原告らの主張)

ア Dは、本件土地の購入を申し込んだ原告Aに対し、代金支払方法や本件建築条件等の説明は行ったが、本件土地が元調整池を埋め立てたもので地盤が軟弱であることは説明せず、単に本件パンフレット等を交付したのみであるから、重要事項につき説明義務違反がある。

イ 仮に、Dがその陳述するとおりに原告Aに説明をしていたとしても、以下のとおり説明義務が尽くされているとはいえず、被告には説明義務違反がある。

(ア) 本件土地を含むC団地は、調整池の跡地に造成されたもので、被告が建て売り又は売り建てにより販売した71区画中、半数を超える37区画で地盤改良工事を行い、うち4区画については鋼管杭工法又は湿式柱状改良工法による地盤改良を要しており、それら4区画の地盤改良は、本件売買契約締結前後(平成13年度～15年度及び17年度)にわたっており、C団地の造成から相当期間経過後にも行われている。

したがって、被告は、本件土地につき、相当な費用をかけて地盤改良をしなければならないことを予見していたのであり、本件土地の買主に対し、現に地盤改良を要した事例の存在及びその費用、並びに地盤改良費用が買主負担であることを明確かつ詳細に説明しなければならない。

(イ) しかし、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」という記載(本件記載)が「設計基準及び設計に関する注意事項」の「その他」の欄に、他の事項と紛れてあいまいに記載されているだけであり、仮に、Dがその陳述どおりの説明を原告Aにしていたとしても、記載事項を1行ごとに読んだだけというのであり、重要事項としての説明はないから、被告において上記説明義務を尽くしたということとはできない。

(被告の主張)

ア 宅地の売主の買主に対する説明としては、買主がその宅地の購入を決心するために重要な事項について知り得た事実を説明告知すれば足りると解される。

被告は、県が造成した本件土地を購入して原告らに分譲したのであり、造成工事の工程、本件土地の地質及び性状については正確な知識を有しておらず、本件土地の地盤の強度につき漠然とした懸念を抱いていたにすぎなかったから、本件土地の地盤については本件記載以上には知り得ず、説明もできなかった。

Dは、原告Aに対し、本件パンフレットに基づいて本件記載についても説明し、住宅の建築に当たって原告らが自己責任で地盤調査及び地盤改良を行う必要があることを告知しており、これは本件土地の購入を断念することを動機付ける告知として十分であって、原告らも本件記載の内容を承知した上で本件土地を購入したものであるから、被告に説明義務違反はない。

イ 原告らは、C団地内の他の区画について地盤改良工事が必要となったケースの存在及びその際の費用について明確かつ詳細に説明しなければならぬとするが、土地の性状は複雑であって把握が困難であり、本件土地内においても地盤の強度に大きな差異があることなどからすれば、近隣の土地に関する説明は意味を持たないものである。

(2) 瑕疵担保責任

(原告らの主張)

ア 本件土地には、地盤の強度が不足して、高度の地盤改良工事を施さなければ、建物が安全に建たないという瑕疵が存在する。

イ 原告らは、本件売買契約締結時には前記アの瑕疵の存在を知らず、前記1(4)の地盤調査によって知ったのであり、同瑕疵のため地盤改良工事をせざるを得なくなった。上記瑕疵は通常人が普通の注意をもってしても発

見できないものであり、隠れた瑕疵というべきであるから、被告は原告らに対して瑕疵担保責任（民法570条）を負う。

ウ 仮に、Dが原告Aに対して本件記載の説明をしていたとしても、本件記載をそのまま読み上げたのみであるから、それは地盤改良の可能性を述べたにすぎず、買受希望者において契約締結前の地盤調査義務が生じる性質のものではなく、原告らにおいて前記アの瑕疵が存在することを想定するものではない。また、同瑕疵の存在が本件土地の売買代金に反映されているわけではないのであるから、同瑕疵の存在を知らなかったことにつき原告らに過失があるということとはできず、同瑕疵が隠れた瑕疵に当たることは明らかである。

（被告の主張）

ア そもそも、本件土地に建物を建築するために地盤改良工事が必要であったか否かについては、十分に立証されたとはいえない。

また、本件土地上に建築基準法等によって許容される範囲の住宅を建築することができる限り、宅地としての性状に欠けるところはないというべきところ、原告らが行った地盤改良工事である湿式柱状改良工法は一般に用いられている建築物の基礎の構造方法であって（建築基準法施行令38条3項、建設省告示第1347号第1）、原告らにおいてかかる工事を採用しなければならなかったとしても、直ちに本件土地に瑕疵があるということにはならない。

イ 加えて、本件記載によって、原告らが少しでも本件土地の地盤の強度につき不安に感じたのであれば、買主として更に詳しく被告に確認、又は独自に調査するなどの対応措置をとることができ、その結果不安が残れば本件土地を購入しないこともできたはずであり、上記のような対応措置をとることなく本件土地を購入したのであるから、仮に本件土地の地盤が軟弱という瑕疵が存在するとしても、原告らには同瑕疵の存在を知らないこと

につき過失のあることが明らかである。

(3) 損害

(原告らの主張)

原告らは、本件土地の地盤が軟弱であったことから、前記1(4)のとおり、F社に地盤改良工事を発注し、工事代金252万円を支払っており、同額の損害を被った。

(被告の主張)

原告らが支払った本件土地の地盤改良工事代金は、原告らがより優良な品質の住宅を所有するために支出した必要費であって、損害ではない。