

相談事例

ID: 04-03-019

相談タイトル

購入後に地盤改良の必要性があると判明した場合の費用負担について

Q: ご相談内容

住宅建築の目的で土地を購入したところ、地盤改良の必要があることが判明しました。もともと販売会社の社長から改良の必要性はないとの説明を受けていました。実際の費用負担はどうなるのでしょうか。

A: 回答

契約の際の重要事項説明書、契約書等に地盤調査および地盤改良工事の負担についての項目があればそれに従うことになると考えられますが、地盤改良の必要性はないと説明を受けた根拠を確認してみるのも良いでしょう。契約条件で記載されているのであれば別ですが、土地売買は現状有姿の状態での取引がほとんどですし、また軟弱な地盤だからといって瑕疵となるわけでもありません。住宅建築上重要なことは、地盤調査の結果に基づき、その地盤の地耐力に適した基礎とすることです。今回のケースの場合、売主や仲介業者に瑕疵保証を請求することは難しいように思われます。