

災害発生を想定した不動産取引

松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
弁護士 白井 潤一
弁護士 林 美桜

地震や豪雨等による災害が毎年のように発生する我が国においては、後日の紛争を予防するため、不動産に関する契約締結にあたり災害発生の可能性（リスク）を十分に説明する必要があり、また実際に災害が発生した場合の扱い（特に災害による不利益を契約当事者のいずれが負担するのか）についても予め取り決めておく必要があります。

不動産取引時に水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することを義務づける旨の宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が令和2年7月に公布されたこともまさに当該紛争予防の一環といえます。

そこで、本稿においては、水害ハザードマップにおける説明義務の他、取引対象不動産の災害履歴に関する説明義務についてご説明するとともに、災害発生時の負担や不利益に関する一般的な契約条項及び改正民法による規律の方法をご案内致します。

加えて災害発生時の義務違反に関する裁判例についてもご紹介致しますので、不動産取引を日々行っている皆様の一助となれば幸いです。

第1 水害ハザードマップに関する説明義務

Q 宅建業法施行規則の改正により、重要事項説明の項目に水害リスクについての説明が追加されたとのことですが、具体的に、何をどこまで説明すればよいのでしょうか。

A

1 概況

近年、集中豪雨等により甚大な被害を及ぼす大規模水害が頻発していることから、国土交通省及び都道府県では、洪水予報河川及び水位周知河川に指定した河川について、洪水により浸水するおそれのある地域の範囲、浸水深及び浸水継続時間等を洪水浸水想定区域図として公表しています。また、雨水出水や高潮についても、同様に、雨水出水浸水想定区域図・高潮浸水想定区域図として公表されています。

そして、これらの洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域図について、各市町村（特別区含む）が、洪水予報等の伝達方法、水害時の避難場所、避難方法等の情報を追加、記載したものが水害ハザードマップになります。なお、「水害ハザードマップ」は洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域図について記載したものを指し、「洪水ハザードマップ」は洪水の浸水想定区域図のみについて記載したものを指し

ています。

一般市民や企業においても水害リスクに対する関心が高まっており、水害リスクは不動産取引における契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっています。このような背景から、令和2年7月、宅地や建物の売買、交換又は賃貸借の契約時の重要事項説明に、水害リスクに関する説明を追加する内容の宅建業法施行規則の改正がされました。以下では、改正の内容及び改正に対する対応方法等について説明します。

2 法（規則）改正について

令和2年7月17日、不動産取引（宅地や建物の売買、交換又は賃貸借）の際の重要事項説明に、水害リスクに関する説明を追加する内容の宅建業法施行規則の改正がされ、同年8月28日に施行となりました。具体的には、重要事項説明において、「水防法施行規則第11条1号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該住宅又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地」を説明しなければならないとされました（水防法35条1項14号イ、同条3項7号、同法50条の2、同法施行規則第16条の4第3の2）。

3 説明すべき事項及び留意事項

重要事項説明の際には、①水害ハザードマップに、取引の対象となっている宅地又は建物（以下「取引対象物件」といいます。）の位置が含まれている場合には、当該水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を示して説明すること、②水害ハザードマップに、取引対象物件の位置が含まれていない場合には、取引対象物件が所在する市区町村に照会し、取引対象物件の所在地を含む水害ハザードマップを作成していないこと、又は、

ホームページ等への掲載等を行っていないことを確認し、その上で、提示すべき水害ハザードマップがないことを説明することが求められます。

水害ハザードマップは、取引対象物件の所在する宅地又は建物のある市町村のホームページから入手することができます。提供すべき水害ハザードマップは、取引対象物件の所在する市町村・特別区のホームページ等に掲載されたものを印刷したもので、入手可能な最新のものである必要がありますが、ホームページ等に掲載されているものが最新であるかどうか市町村等に確認する必要はなく、最新のものとして扱って良いということです。参考までに、国土交通省が公表している「洪水浸水想定区域と洪水ハザードマップの指定・公表状況」を見ますと、令和2年7月末の時点で、作成対象市町村である1,375の市町村のうち、1,345市区町村が洪水ハザードマップを公表し、未公表の市町は30にとどまります。

水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を示すとは、具体的には、当該マップにおける取引対象物件の位置を指し示す又は概ねの位置に印を付けることが考えられます。

また、改正に伴い、重要事項説明書の様式も変更されました。様式には、洪水・雨水出水・高潮それぞれについて水害ハザードマップの有無を記載する欄と、「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」を記載する欄が新設されました。「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」は、欄内に所在地を記載するのではなく、「別紙のとおり」や「別添ハザードマップ参照」等と記載し、様式に別途水害ハザードマップを添付することが想定されています。加えて、国土交通省作成のQ&Aによれば、説明の際には、「水害

ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しない場合であっても水害リスクの可能性がないとは限らない」というように、水害リスクがないと誤認されることのないように注意すべきであり、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があることも補足することが望ましいとされています。

さらに、前述のとおり、水害ハザードマップには水害時の避難場所も記載されているところ、国土交通省作成のQ&Aには、重要事項説明の際、取引対象物件の近隣にある複数の避難所の位置を示すことが望ましいとされています。これは、避難所の適否は個別事情によるため、説明の相手方が、示された避難所が唯一の最適な避難所であると誤認することのないような配慮とされています（避難所について詳細な確認を求められた場合は、水害ハザードマップを作成した自治体に問い合わせるよう伝えることが適切と考えます）。

その他の点についても、水害ハザードマップについて曖昧な説明とならないよう、水害ハザードマップに記載されている詳細な内容の確認については、当該水害ハザードマップを作成した自治体に問い合わせるよう回答することが説明の方法として適切といえます。

第2 水害ハザードマップ以外の水害に関する説明義務

Q 水害ハザードマップ以外に、災害との関係で、重要事項として説明すべき事項はありますか。

A

1 土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域について

宅建業法第35条第1項第14号イに基づいて定められている同法施行規則第16条の4の3

第2号及び3号は、取引対象物件が、都道府県が指定した土砂災害警戒区域内（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」といいます。）第7条第1項）にあるときはその旨を、都道府県が指定した津波災害警戒区域内（津波防災地域づくりに関する法律（以下「津波防災法」といいます。）第53条第1項）にあるときはその旨を説明するよう定めています。土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域については、各都道府県のホームページで確認できるほか、国土交通省の「ハザードマップポータルサイト」でも確認ができます。

土砂災害警戒区域内又は津波災害警戒区域内にあることの説明は、重要事項説明説明書の様式に「土砂災害警戒区域内」「土砂災害警戒区域外」といった欄があるため、いずれかに丸をつけて示すこととなります。水害ハザードマップとは異なり、土砂災害警戒区域や津波災害警戒区域についてのマップを示す必要までは求められていません。

「区域内」か「区域外」かは取引時が基準になりますが、取引対象物件が「区域外」に該当する場合であっても、「区域外」に丸をつけるのみで何の説明もしない場合には、相手方は将来にわたっても「区域外」の状態が変わらないと誤認する可能性があるため、水害ハザードマップと同様、区域は今後変更される可能性がある旨を説明すること又は備考欄を設けて記載しておくことが望ましいとされています。

「津波災害警戒区域」のうち、「津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる地域であり、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域」を、「津波災害特別警戒区域」と指定することができ

るとされています（津波防災法第72条）。この「津波災害特別警戒区域」については、条文上は重要事項説明の対象として明記されていませんが、「津波災害特別警戒区域」は「津波災害警戒区域」に含まれる上、津波による被害のおそれがあることは不動産取引の際の重要な考慮要素であるという趣旨から、「津波災害特別警戒区域」も重要事項説明の対象であるとされています。この点は、「土砂災害特別警戒区域」についても同様です。

加えて、仮に区域外であっても、土砂災害防止法及び津波防災法上行為の制限等がされており、重要事項説明の対象となる可能性があるため、ご注意ください（土砂災害防止法について同法第10条1項及び第17条1項、津波防災法について同法第23条第1項、第52条第1項、第58条、第68条、第73条第1項、第78条第1項、第82条及び第87条第1項）。

2 その他

以上のほか、指定緊急避難場所又は指定避難所の制限（災害対策基本法第49条の5（同法第49条の7第2項において準用する場合を含む。）、東日本大震災の復興整備事業のうち届出対象区域内の制限（東日本大震災復興特別区域法第64条第4項及び第5項）、大規模災害の復興整備事業のうち届出対象区域内の制限（大規模災害からの復興に関する法律第28条第4項及び第5項）等も、災害に関する重要事項説明の対象事項となっています。

第3 災害発生時の負担や不利益に関する一般的な契約条項

Q 契約の対象となる不動産が、自然災害により滅失、毀損した場合にその負担や不利益を契約当事者のどちらが負担すべきでしょうか。売買契約と賃貸借契約に分けて説明して

ください。

A

1 はじめに

地震や豪雨、落雷といった自然現象は事前の予測が困難であり、これらの自然現象に起因する不動産の被害全てを避けることは容易ではありません。

そこで、不動産に関する契約締結にあたっては、契約対象である土地建物が自然災害で滅失、毀損した場合の処理の方法、特に滅失、毀損したことの費用や損害をどちらが負担するのかについて予め定めておく必要があります。また、仮に当事者で処理方法を定めていなかった場合や双方の意見が対立し合意に至らなかった場合に、民法ではいかなる処理方法となるのかについても正確に認識しておくことが重要です。

不動産に関する取引は、売買契約及び賃貸借契約が多くを占めることから、以下契約類型ごとに、災害発生時に契約当事者の双方がいかに負担を負うのかご説明致します。

2 売買契約

(1) 契約締結前の土地建物の滅失、毀損

売買契約においては、売買代金の支払（買主から売主へ）と、対象不動産の引渡し及び図面や登記に必要となる各種資料の引渡し（売主から買主へ）を同時に行い、さらに引渡しと同時に対象不動産の所有権も売主から買主に移転する旨定める方法が多く採用されています。

そして、契約締結（契約書作成）当日に、上記各手続をまとめて実施する場合であれば、仮に契約締結前（※1）に対象不動産が自然災害により滅失、毀損した場合、買主は（ア）そもそも当該売買契約を締結しない、（イ）売買契約締結を続行するものの売買代金を変更（減額）するよう交渉する、（ウ）売主において

修繕実施後に、当初の売買代金額をもって売買契約を締結する等の選択肢から対応方法を選ぶことができます。一方、売主は、引渡し前の、自身が所有する対象不動産が滅失、毀損している以上、その負担や不利益を負わざるを得ず、買主に対して滅失、毀損が存在しない前提での相当な売買代金額をもって売買契約を締結し当該売買代金を支払うよう、強制することはできません。

すなわち、契約締結前に対象不動産が自然災害により滅失、毀損した場合は、所有者である売主がその滅失、毀損の不利益を甘受しなければなりません。

※1 売買契約書作成以前は、買主作成の買付証明書や売主作成の売渡承諾書等がそれぞれ相手方に提出されていることが多く、当該書類の手交により、(売買契約書の作成に至っていないものの)売買契約が成立しているのではないかの考えもあるものの、売買契約書の作成をもって、代金額、支払時期、引渡・移転登記の時期など基本的要素に関する確定的な合意がなされた(売買契約が成立した)という扱いが一般的といえます。

(2) 契約締結後、引渡し前の土地建物の滅失、毀損

次に、例えば契約締結(契約書作成)の2か月後に、売買代金の支払と、対象不動産(必要資料等を含む)の引渡しを同時に行い、同日に対象不動産の所有権を移転する旨定める事例も多く見られますが、かかる場合に、契約締結後、引渡し及び所有権移転の日までの間に、対象不動産が自然災害により滅失、毀損したときはどのように処理すればよいのでしょうか。

ア この点、売買契約書に「契約締結後、対象不動産の引渡し及び所有権移転までの間に、天災地変その他売主買主双方の責に帰することのできない事由により対象不動産が滅

失、毀損した場合には、売主の負担とする／買主の負担とする」旨規定されていれば、当該約定に従うこととなります(売主、買主のどちらが負担するかは、両者の合意により設定することができます)。

すなわち「売主の負担とする」のであれば、対象不動産に滅失、毀損が生じている以上、買主は、契約に定める(滅失、毀損のない状態を前提とする)代金の支払いを拒み、滅失、毀損に相当する代金の減額を請求し、または売主の費用で修繕させることができる一方、「買主の負担」とするのであれば、対象不動産に滅失、毀損が生じていても、買主は滅失、毀損した対象不動産の引渡しを受けたいえ、契約に定める(滅失、毀損のない状態を前提とする)代金全額を支払わなければなりません。

イ それでは、売買契約書に「契約締結後、対象不動産の引渡し及び所有権の移転までに、天災地変その他売主買主双方の責に帰することのできない事由により対象不動産が滅失、毀損した場合」の処理方法について定めなかった場合はどうなるのでしょうか。

この点、改正前民法では、特定物である不動産の売買契約について債権者主義が採用されていたため(改正前民法第534条1項)、買主は、引渡しを受ける対象不動産に不可抗力による滅失、毀損があっても契約書に定める代金全額を支払わなければなりませんでした。

ところが、令和2年4月に施行された改正民法では、「当事者双方の責に帰することのできない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができる。」(同法第536条1項)と、広く債務者主義が採用されました。そのため、契約締結後、引渡し前に対象不動産が自然災害により滅失、毀損した場合、(引渡債務の債務者である)売主がその滅失、

毀損の責任を負うこととなります（但し、上記アのとおり買主の負担とする旨の合意を設定することも可能です）。

具体的には、売主が契約どおりの滅失、毀損のない状態で対象不動産の引渡債務を履行することができなくなった以上、買主は、契約に定める売買代金額の支払いを拒むことができます。

以上のとおり、改正民法において債務者主義が採用されたことから、従来のように買主にリスクを負担させたい場合には、その旨契約書に盛り込む必要がありますので、ご注意ください。

ウ なお、改正民法では契約解除にあたり、債務者の帰責事由が不要となったため、滅失、毀損が著しく売買の目的を達成することができない場合には、買主は、自然災害になる滅失・毀損であっても売買契約自体を解除することもできます。

(3) 引渡し後の土地建物の滅失、毀損

対象不動産が買主に引渡しされた場合、通常所有権もまた買主に移転することとなりますので、引渡し後に対象不動産が自然災害により滅失、毀損したときは買主がその不利益を甘受しなければならないこととなります。

すなわち、買主は売主に対し、売主費用での修繕や支払済み代金の一部返還等を求めることはできません。

3 賃貸借契約

賃貸借契約は売買契約と異なり、契約当事者（賃貸人と賃借人）は契約期間、継続的な関係を築くこととなります。そのため契約継続を前提として、滅失、毀損した対象不動産の修繕の負担についても問題となります。

(1) 契約締結前の土地建物の滅失、毀損

賃貸借契約締結（契約書作成）前に対象不

動産が自然災害により滅失、毀損した場合、賃借人は、滅失、毀損の程度を踏まえて、(ア)そもそも当該賃貸借契約を締結しない、(イ)賃貸借契約締結を続行するものの、滅失、毀損部分に応じて賃料を変更（減額）するよう交渉する、(ウ)賃貸人において修繕実施後に、当初の賃料をもって賃貸借契約を締結する等の選択肢から対応方法を選ぶことができます。

一方、賃貸人は、対象不動産が滅失、毀損している以上、滅失、毀損が存在しない前提での相当な賃料をもって賃貸借契約を締結する（そして賃料を支払う）よう、賃借人に対して強制することはできません。

すなわち、契約締結前に対象不動産が自然災害により滅失、毀損した場合は、賃貸人がその不利益を甘受しなければなりません。

(2) 契約締結後、引渡し前の土地建物の滅失、毀損

次に、契約締結（契約書作成）の2週間後に、対象不動産の引渡しを行い、同日を賃貸借期間の開始日とする旨定める事例も多く見られますが、かかる場合に、契約締結から引渡しまでの間に、対象不動産が自然災害により滅失、毀損したときは、以下の処理となると考えられます。

ア 第一に、対象不動産の全部が滅失等の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借契約は当然に終了します（改正民法第616条の2）。

イ 第二に、賃貸借契約書に「契約締結後、対象不動産の引渡しまでの間に、天災地変その他賃貸人賃借人双方の責に帰することのできない事由により対象不動産が滅失、毀損した場合（全部の滅失ではない場合）には、賃貸人の負担とする／賃借人の負担とする」旨規定されていれば、当該約定に従うこととなります（賃貸人、賃借人のどちらが負担する

かは、両者の合意により設定することができます)。

具体的には「賃貸人の負担とする」のであれば、賃借人は契約に定める(滅失、毀損のない状態を前提とする)賃料の支払いを拒み、減額請求をすることができ、または賃貸人の費用で修繕させることができる一方、「賃借人の負担」とするのであれば、対象不動産に滅失、毀損が生じていても、賃借人は契約に定める(滅失、毀損のない状態を前提とする)賃料全額を支払わなければなりません(なお、かかる場合に賃借人の負担とする旨の約定は実務上あまり採用されていないと考えます)。

ウ これに対し、賃貸借契約書に当該規定を設けなかった場合、改正民法第536条1項の債務者主義が適用されることから、契約締結後、引渡し前に対象不動産が自然災害により滅失、毀損した場合は、賃貸人がその滅失、毀損による不利益を被ることになり、具体的には、賃借人は契約に定める(滅失、毀損のない状態を前提とする)賃料の支払いを拒み、減額請求をすることができることとなります。

(3) 引渡し後の土地建物の滅失、毀損

ア 対象不動産が賃借人に引渡しされて以降、自然災害により滅失、毀損したときの負担を賃貸人、賃借人のどちらが負うのかについては、(2)と同様、第一に、対象不動産の全部が滅失等の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借契約は当然に終了することとなります(改正民法第616条の2)。

イ 次に、全部ではない滅失、毀損の場合は、賃貸借契約書の規定に従うこととなります(両者の合意により、賃借人が修繕義務を負う旨設定することも可能となります)。

ウ これに対し、対象不動産が賃借人に引渡しされて以降、自然災害により滅失、毀損したときの負担について特に定めていない場合、民法の定めにより、賃借人は賃貸人に対して修繕を要求することができます(改正民法第606条1項)。また、賃貸人が積極的に修繕しない場合には、賃借人自ら修繕したうえ(第607条の2)、修繕に要した費用を賃貸人に対して償還請求することもできます(第608条1項)。

それに加えて、対象不動産の滅失、毀損により賃借人が十分に使用、収益することができなくなったときは、賃料はその使用収益をすることができなくなった部分の割合に応じて減額されます(第611条1項)。それだけでなく、対象不動産の一部滅失により使用、収益することができなくなった場合に、残存部分のみでは賃借人が賃貸の目的を達成することができないときは、賃借人は賃貸借契約を解除することができます(同条2項)。

このように、対象不動産が賃借人に引渡しされて以降、自然災害により滅失、毀損した場合は、賃貸人が修繕義務を負い、また賃料を減額されるなど、その滅失、毀損による不利益を被ることとなります。

第4 災害発生時の義務違反に関する裁判例

Q 災害発生時の損害賠償に関する特徴的な裁判例があれば教えてください。

A 豪雨による浸水の発生が予想される状況において、①不動産管理会社として、いかなる対応を取るべきかを示した裁判例(東京地裁平成25年2月28日判決 事件番号 平成23年(ワ)第30820号)、及び②賃貸借契約締結にあたり、賃貸人に、過去の浸水事実の告知、説明義務を認めた裁判例(名古屋地裁平成28

年1月21日判決 事件番号 平成27年（ワ）第985号）をご紹介します。

①の裁判例は、マンションの区分所有者である原告が、管理組合との間で、同マンションの駐車場（機械式駐車場の地下ピット）に関する賃貸借契約を締結し、自己所有の自動車を駐車していたところ、台風による浸水で同車を廃車にせざるを得なくなった場合に、本件駐車場を管理していた被告（不動産管理会社）に対し、何ら浸水防止措置をとらなかったことが不法行為に当たるとして、損害賠償請求をした事案です。

判決は、被告は、マンション入居者との関係でも緊急出動義務を負っていたとたうえで、被告の履行補助者である警備会社の担当者は、警報発報の1時間5分後にマンションに到着し、その間に駐車場が冠水し自動車が水没した状況につき、「朝の時点で警告の掲示を行ってあらかじめ事故を防止したり、満水警報の発報があった時点で、過去に冠水被害のあった当該マンションを優先してより早く現場に到着し、土嚢を積んだり、機械式駐車場の本件自動車を引き上げるなどの対策を講じれば、本件事故は防げたと解される。そのような対策を執ることなく、漫然と満水警報が発報してから要員到着までに1時間5分も経過した結果廃車となった以上、不法行為責任を免れない」とし、緊急出動義務の違反を理由に原告の損害賠償請求を認めました（これに対し、判決は「被告は、緊急出動義務とは別に、管理委託契約上、通知義務や土嚢設置義務を負う」との原告の主張については否定しています）。

次に②の裁判例は、賃貸人である被告から地下駐車場を賃借していた原告が、集中豪雨による浸水で駐車していた車が水没し廃車となったとして、被告に対し浸水被害に関する

信義則上の説明義務違反が不法行為に該当することを理由に損害賠償を求めた事案です。

判決は、「地下駐車場が浸水して車両が水没すれば、当該車両の所有者は大きな財産的損害を被ることになるから、地下駐車場において、比較的近い過去に浸水が生じ、駐車されていた車両に被害が発生したことがあるか否かは、当該地下駐車場を賃借しようとする者にとって、契約を締結するか否かを決定する上で重要な事実である」としたうえ、消費者契約法上の事業者である「被告は、原告において当該事実を容易に認識できた等の特段の事情がない限り、信義則上、原告に対し、本件駐車場が近い過去に集中豪雨のため浸水し、駐車されていた車両にも実際に被害が生じた事実を原告又は仲介業者に告知、説明すべき義務を負うというべき」として被告の説明義務違反による不法行為を認めました。

いずれの裁判例も個別具体的な事情に基づく判断であり、広く一般化することは難しいのですが、災害発生時に、被害を防止すべき対応（義務）が生じる可能性があること、また契約締結にあたり、過去の災害発生の実事実を告知、説明する義務が生じうることを示唆していますので、十分にご認識していただければ幸いです。

以上