

最近の裁判例から (11) – 浸水被害に対する貸主責任 –

豪雨による地下駐車場の浸水被害につき、過去の浸水に対する対応を行っていた貸主の責任は認められなかった事例

(東京地判 令4・3・11 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03118003) 石原 賢太郎

マンションの地下駐車場を賃借し、外国製自動車2台を駐車していた借主が、豪雨により駐車場内に浸水が生じ、自動車が水没して被害を受けたとして、損害賠償を求めた事案において、貸主は浸水対策として、排水ポンプを高出力のものに交換しており、豪雨は過去44年間で例を見ない集中豪雨であり、契約の締結時点で豪雨による浸水事故が生ずることが懸念される状況にあったとは認められないなどとし、貸主の不法行為責任及び債務不履行責任は認められず、請求が棄却された事例。

1 事案の概要

借主X（原告・法人）は、平成28年3月頃と平成30年4月、貸主Y（被告・個人）との間で、Y所有マンションの地下駐車場（本件駐車場）の各一区画を月額賃料3万7800円、期間1年の駐車場賃貸借契約（本件各賃貸借契約）を締結した。

本件駐車場には、地下に通じるスロープがあり、電動式シャッターが設置されていた。そのシャッター前と駐車スペース内には、排水溝が設けられ、排水溝の水は地下の貯水ピットに流れ、排水ポンプによって排水される仕組みになっていた。

平成25年7月23日の豪雨（平成25年豪雨）を受け、Yは止水板を制作した。ところが、車両の出入りが妨げられるなど使い勝手が良いことから、浸水対策としては、排水ポンプの性能の増強で対応することとし、止水

版は壁面に掛けて保管されていた。

Yは、平成25年豪雨後、新たに2機の電動式排水ポンプを設置し、浸水が生ずることもなかったことから、本件駐車場の浸水対策は十分なものと考えていた。

一方、X代表者は、セキュリティーの高さを重視していたものの、過去の浸水事故の有無について積極的に確認したことがなかった。

平成30年8月27日の夜、本件駐車場周辺で、雷を伴う豪雨（本件豪雨）が発生した。本件豪雨により、本件駐車場内に浸水が生じ、車両11台及びバイク1台が水没し、Xの車両2台も全損となった。

そしてXは、Yには①平成25年豪雨の際の浸水事故等に関する説明義務違反（不法行為）②賃貸人としてXが使用収益するのに適した状態にすべき義務違反（債務不履行）があったとして、Yに対し車両代金等1802万円余の支払を求める訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

＜不法行為責任の成否について＞

平成25年豪雨による浸水の程度は、水位30cm程度であり、軽微とはいえないものの、同浸水により駐車されていた車両に具体的な被害が生じたことはなかったこと、Yは、平成25年豪雨後、浸水対策として、専門業者に相談の上で排水ポンプを高出力のもの（本件排水ポンプ）に交換し、その結果、排水ポン

プの性能は、吐出し量が従前の約2.9倍となるなど大幅に増強されていたこと、その後、本件各賃貸借契約締結時までの間に、本件駐車場内に新たな浸水事故が生ずることはなかったこと等が認められる。

また、本件豪雨は、記録上確認できる過去44年間で例を見ない1時間最大雨量を観測した集中豪雨であったところ、本件各賃貸借契約の締結時において、本件駐車場周辺に、このような大規模な集中豪雨が生ずることが具体的に予見される状況にあったことを裏付ける証拠も見当たらない。

本件各賃貸借契約の締結時点で、本件駐車場について、豪雨による浸水事故が生ずることが懸念される状況にあったとは認められず、Xにおいて、過去の浸水事故の有無を特に重視する旨が表明されていたとも認められないのであるから、両契約の締結に際し、平成25年豪雨により本件駐車場内に浸水があったことや、それを踏まえた本件駐車場における浸水防止対策の具体的内容やその実施状況等の事情が、Xに対してあらかじめ提供されるべき重要な情報に当たるとすることはできないというべきである。

そうすると、YがXに対し、これらについて告知又は説明すべき信義則上の義務を負っていたとはいえないから、両契約の締結に際し、これらの告知又は説明を行わなかったことについて、Yが不法行為責任を負うものではないというべきである。

<債務不履行責任の成否について>

Yは排水ポンプの不良が確認された際、これを交換する等の対応を行っていたことが認められるほか、遅くとも平成27年12月以降は本件浸水事故に至るまで、本件排水ポンプについて異常発報が検出された記録はなく、本件排水ポンプの機能に異常や不具合が生じていたことを示す証拠はないから、Yによる本

件排水ポンプの維持や管理に不備があったとは認められない。

本件排水ポンプは、落雷等の外部的事象により一時停止したものの、浸水事故の前後に正常に機能していたことがうかがわれるのであって、浸水事故が、本件排水ポンプの維持や管理の不備に由来して発生したものと認め難い。

そうすると、Yが、普段から排水ポンプを適切に維持・管理すべき義務を怠ったものとは認められない。

Yは、平成25年豪雨後、止水板（本件止水板）を制作したものの、本件駐車場内への浸水対策としては、排水ポンプの機能の強化により対応することにし、本件止水板については使用しないことにしたことが認められる。

本件止水板を設置しても、スロープ上に降り注いだ雨水が本件駐車場内に流れ込むのを止めることはできないのであるから、本件止水板設置後も水位の上昇を完全に抑えることはできなかったと考えられる。

以上によると、Yについて、本件浸水時の本件止水板使用義務違反による債務不履行責任が成立するものとは認められない。

3 まとめ

最近、豪雨や台風等による浸水被害が見受けられるため、浸水被害に関する裁判の一事例として本事例を紹介したい。

地下駐車場については、本件のような事例もあることから、トラブル回避の観点より、建物賃貸借の媒介と同様に、最新のハザードマップを用いて位置を示し説明を行い、貸主に過去の浸水履歴について告知してもらうとともに、貸主の浸水対応状況や借主の浸水リスクについても、説明した方が望ましいと思われる。

(調査研究部調査役)