

最近の判例から (6) – 浸水被害の調査説明責任 –

過去の浸水事故の調査説明義務違反があったとして売主業者と媒介業者への損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平29・2・7 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

戸建住宅を購入した買主が、引渡し後に地下駐車場への浸水事故があったことから、売主業者と媒介業者が過去の浸水事故の調査説明義務を怠ったとして、止水版設置費用や浸水事故があったことによる不動産価格減価分の支払を両者に求め、請求の一部が認められた事例（東京地裁 平成29年2月7日判決一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、平成25年12月、媒介業者Y1（被告）の媒介により、売主業者Y2（被告）との間で、平成9年新築の地下1階駐車場、地上2階建ての中古住宅（Y2が競売にて取得した物件）つき、売買代金1億700万円で売買契約を締結し、平成26年1月に代金支払いのうえ引渡しを受けた。

売買契約前、内見の翌日にXはY1に、地下駐車場と地下玄関の間に高さ90cmの仕切りが設置されていることから駐車場の浸水を心配して排水状況を問い合わせたが、Y1は「平成17年の集中豪雨の際にも駐車場内に雨水の侵入はなかった」「排水ポンプが正常に作動することを確認した」と回答していた。

また、Y2が作成した物件状況確認書（告知書）では、浸水等の被害の有無につき「知らない」と記されていた。

Xが本件不動産の購入後、少なくとも平成26年7月及び同年9月、地下駐車場に雨水が流入する浸水事故が発生したため、Xは自動式止水版を設置して526万円余を支出した。

その後、Xが市役所に本件不動産の浸水履歴に関する個人情報開示請求を行ったところ、平成17年9月に本件地下駐車場において浸水事故があったことが判明した。

Xは、Y1・Y2（以下、「Yら」という）が不動産の売買契約ないし仲介契約上なすべき本件不動産の浸水被害に関する調査を怠り、事実と反する説明をしたため、これらの事実を認識しないまま本件不動産を購入し、損害を被ったとして、自動式止水版設置工事526万円、本件不動産評価損535万円、自動車修理費用35万円、慰謝料500万円、弁護士費用150万円等、総額1,663万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、Yらの本件不動産の浸水履歴に係る説明義務違反を認め、以下の通りXの損害賠償請求を一部認容した。

(1) Yらの調査・説明義務違反の有無

浸水事故が発生するような場所的・環境的要因からくる土地の性状は、その地域の一般的な特性として、当該土地固有の要因とはいえない場合も多い上、そのような性状は、同土地の価格形成の要因として織り込まれている場合も多いと考えられるのであるから、浸水履歴について説明義務があるというためには、浸水事故が発生する可能性について説明義務があることを基礎づける法令上の根拠や具体的事情等があり、また、そのような事態の発生可能性について、仲介業者等が情報を

入手することが可能であることが必要と解される。

本件においては、Xは、本件不動産の内見の翌日、地下駐車場と建物出入口との間に設置されている敷居につきY1に問い合わせた際、地下駐車場への雨水の流入について懸念を示しており、Y1としては、本件不動産の浸水事故に関するXの上記懸念を十分理解していたといえる。また、Y1は、原告からの上記指摘を受けて、実際に市役所へ問い合わせ、少なくとも本件不動産所在の街区に浸水履歴があるとの回答を得ていたのであるから、本件不動産についても浸水事故発生の可能性があることを認識し得たものと解される。

そして、これらの事情に加え、地下駐車場の入口には排水ポンプが設置され、地下駐車場と建物出入口との間に敷居が設置されるなど、地下駐車場への雨水流入に対する対策とも考えられる設備が設置されていることに鑑みれば、Yらには、本件不動産の浸水履歴につきさらなる調査をし、正確な情報を原告に説明すべき義務があったというべきである。

さらに、本件不動産の所有者であったY2は、情報開示制度を利用して本件不動産の浸水履歴を容易に入手することができたと認められることを併せ考えると、売買契約締結に際し、被告らが、本件不動産所在の街区には浸水履歴があることを説明しなかったのみならず、Y2の前所有者の浸水事故はなかった旨の説明をそのまま信じ、本件不動産については、今まで浸水被害に遭っていないとの事実と反する説明をしたことについては、上記説明義務違反があるといわざるを得ず、売買契約上の債務不履行ないし不法行為が成立するというべきである。

(2) Xが被った損害について

①Xは、本件売買契約締結に際し、同浸水履歴及び浸水被害の対策のための工事費用を考

慮して価格交渉する機会を奪われたのであるから、その損害額との相当因果関係が認められる。ただし、526万円を要した自動式止水版である必然性はなく、人力による簡易止水版設置工事費用212万円を相当の損害と認める。

②別の不動産業者の査定によれば、直近の浸水履歴を加味した本件不動産の査定価格と本件売買価格との差額は548万円となるどころ、査定価格には一定の幅があることを勘案して、その50%に相当する274万円を損害と認める。

③その他、自動車修理費用35万円余、弁護士費用相当損害金として52万円を損害と認める。

④以上により、Y2らによる債務不履行ないし不法行為による損害金は574万5560円となり、当該損害賠償債務はY1・Y2の不真正連帯債務となる。

3 まとめ

本事案では、Y1は市役所に浸水履歴の照会を行ったが、当該街区内での浸水履歴が存在する旨の回答は得られたものの、個別物件の浸水履歴の回答までは拒まれた経緯にあるようである。このような場合、現所有者（売主）であるY2と連携してY2から情報開示制度を申請して調査する方法が有り得たと裁判所は判示している。

近年、土地の有効利用の観点から地下室を設けたり、半地下形状としている物件が多くみられるが、これらの場合、台風や局所的集中豪雨により浸水被害が発生する可能性は当然に高まる。

取り扱う物件に浸水履歴を疑わせる事象がある場合、本裁判例を踏まえて宅建業者としては特に慎重な調査・説明が必要であろう。

(調査研究部主任調整役)