

最近の判例から (7)－浸水被害と瑕疵担保責任－

集中豪雨の際に建物の浸水被害が生じ得ることを買主は認識しており隠れた瑕疵に当たらないとされた事例

(東京地判 平28・12・8 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

購入建物において排水機能の瑕疵により浸水が生じ賃借人が退去するなどの損害を負ったとして、買主が売主に損害賠償を請求した事案につき、売主は重要事項説明において過去浸水被害が発生した事等を説明しており、隠れたる瑕疵にはあたらないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年12月8日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年10月、買主X（原告・個人）は売主Y（被告・宅建業者）より、本件土地及び建物（本件不動産）を4740万円で購入した。

平成26年1月、Xは本件不動産をAに賃貸したが、同年7月に浸水被害が発生し、同年10月Aは本件建物から退去した。またXは、平成26年10月に本件建物をBに賃貸したが、平成27年5月と同年9月に浸水被害が発生し、同年11月にBは本件不動産から退去した。

同年12月、YはXの要請により本件建物に立ち入り、ユニットバスを解体して配水管等の調査を行ったが、浸水原因は判明せず、その後浴槽は外されたままの状態となった。

Xは、平成28年5月、本件不動産を第三者に5040万円で売却した。

XはYに対し、「①本件建物に排水ポンプが設置されていない瑕疵があり、そのため購入後3回の浸水事故が発生し借主が退去することとなった。②Yは浸水調査のためユニットバスを解体して退去したが、以降浴槽を取り外した状態で放置したことは不法行為に当

たる。」として、本件不動産の5か月半分の賃料に相当する158万円余の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

対してYは、「①本件建物の浸水事故は、異常な降雨量の局地的集中豪雨によるもので本件建物の瑕疵ではない。②排水ポンプは、地下排水設備に流入した雨水等を前面道路の公共排水設備へ流す補助機能を有するものに過ぎず、通常の排水能力の限界を上回るような局地的集中豪雨に対応することとは別次元の問題である。③本件売買前において局地的集中豪雨により浸水被害が発生したため、Yは本件建物に排水逆流防止弁を追加設置し、Xにそれらの事情を説明し、これを前提として売り出し価格より1240万円減額して本件売買契約を締結した経緯がある。よってX・Y間では、浸水被害が生じたとしても、Yは損害賠償責任を負わない旨の合意があった。④Xが主張する浴槽の放置については、Yは修復工事をしようとしたがXの妨害工事によってできなくなったものである」などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xが本件不動産を購入して以降、本件建物に合計3回の浸水被害があったことは当事者間に争いがなく、Xは、これらの被害の発生は本件建物の瑕疵に基づくものであると主張するが、局地的集中豪雨の発生直後に本件

建物に浸水被害が発生する原因については、Xの主張・立証を総合しても明らかではない。

Xは、本件建物が前面道路より下がった半地下状の1階部分を有する建物であること、局地的集中豪雨によっても近隣の建物に同様に被害が生じていないことなどから、本件建物の排水ポンプ不設置が瑕疵であるとするようであるが、専門機関の調査によっても排水ポンプの排水能力と降雨量との関係が不明であり、直ちに排水ポンプの不設置をもって本件建物の瑕疵と断ずることは出来ない。

(2) 浸水被害が本件建物の瑕疵によるものであるかの検討はひとまずおき、Y主張の担保責任を負わない旨の合意があったか、また、これが「隠れた」瑕疵に該当するかについてであるが、「①Yは平成25年3月に竣工した本件建物を、当初5980万円で売りに出していたこと、②本件売買前に局地的集中豪雨が発生し浸水被害が生じたため、Yは、対策として本件建物に排水逆流防止弁を追加的に設置したこと、③YはXに対し、重要事項説明書に前記浸水被害に関する事情等を比較的詳細に記載し、口頭でも同内容の説明をした上、代金額を1240万円値引いた価格で本件売買契約を締結したこと。」等の事実が認められる。

「浸水被害が生じてYは損害賠償責任を負わない」とする旨の重要な合意が書面化されていないことからすれば、Y主張の賠償責任を負わない旨の合意があったとは認められないが、本件売買契約の締結において上記のような説明がされていることからすると、Xは、局地的集中豪雨の際には本件建物に浸水被害が生じ得る物件であることを十分認識していたというべきであり、仮に本件建物の浸水被害が建物の瑕疵によるものであるとしても、少なくともX・Y間に隠れた瑕疵があったということはできないことは明らかである。

(3) 証拠によれば、Yは浸水原因の調査のみならず浴槽の再設置を含む本件建物の復旧工事の実施について誠実に取り組んでいたことが認められ、Xが主張するYが取り外した浴槽等を放置したとの主張を認めるに足る証拠はない。

(4) 以上により、Xの主張はいずれも理由がないことからこれを棄却する。

3 まとめ

当機構特定紛争処理案件においても、売主業者・仲介業者が浸水に関する説明を行わなかったとして紛争となった事案があり、平成27年度第1号案件、平成15年度第7号案件、平成7年度第1号案件などにおいて、売主業者らが買主に解決金を支払うことにより和解されている。

本件は、売主が過去の浸水履歴や対応状況を詳細に説明していたことから、仮に浸水被害が本件建物の瑕疵にあたるとしても「隠れた瑕疵」に該当しないと判断されたものであり、重要事項説明での記載・説明の重要性が示されたものと言える。

本件では書面化されていないことから、Y主張の賠償責任を負わない旨の合意は否定されているが、「本件不動産には浸水被害の履歴があり、今後も発生する可能性があること」「売買代金の減額により、買主はその旨を承知・承諾して購入するものであること」が契約書等において明記されていれば、本件のようなトラブル回避に、なお役立ったものと思われる。