

最近の判例から (10)

浸水に関する説明義務違反等に基づく損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平19・1・25 ウェストロー・ジャパン) 新井 勇次

土地及び建物の売買契約を仲介した宅建業者に対して浸水に関する説明義務違反等の債務不履行があるとして損害賠償請求をした事案において、宅建業法35条に列挙された事項に該当しないから説明義務違反はないとされた事例（東京地裁 平成19年1月25日判決 棄却 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xは、東京都A区所在の土地（以下「本件土地」という。）及び建物（以下「本件建物」という。）を売買契約（以下「本件売買契約」という。）により買い受け、本件建物を取り壊した後、本件土地に5階建（1階は車庫）（以下「本件新築建物」という。）を新築し、2階で蕎麦屋の営業を開始したが、翌年の集中豪雨により浸水したため、売主である被告Y1及び被告Y2（以下、「被告Y1ら」という。）並びに本件売買契約について媒介をした宅地建物取引業者である被告株式会社Z（以下「被告会社」という。）に対し、浸水に関する説明義務違反等の債務不履行に基づき、損害賠償金500万円及びこれに対する遅延損害金を連帯して支払うよう請求した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示して、原告Xの請求を棄却した。

(1) 本件土地及び本件建物の浸水の実態の有無等について

① 本件売買契約以前の本件建物の浸水被害の有無について

ア 本件土地にあった本件建物は、本件新築建物とは異なり、前面道路よりも約20～30cm高い位置をコンクリートの敷地として、玄関を設けていた。

イ 昭和41年6月28日、昭和56年7月22日及び平成5年8月27日、台風や雷雨により関東各地に大雨被害が生じた。しかし、被害発生地点の記載は概括的であって、これによって本件建物が浸水被害を受けた事が明らかであるとはいえない。

ウ 本件土地の隣の店舗（A区〇〇a丁目b番c号付近の建物）は、平成12年7月3日及び4日の集中豪雨により床下浸水した事実が認められるが、本件建物の平成16年10月9日の集中豪雨に関する証明書が同所「b番d号の建物」と表示しているから、上記「b番c号付近の建物」が本件建物を指すものとは認め難い。

エ 隣の店舗及びその前面道路には以前から浸水発生の実態が認められる。しかし、上記前面道路はすり鉢状で隣の店舗の辺りが最も低いことが認められ、本件建物についても浸水があったと推認することはできない。

② 本件売買契約後の本件新築建物の浸水

本件売買契約後、平成16年10月9日の集中豪雨により本件新築建物が床下浸水した事実は、A区長の証明書により認められる。しかし、それ以外の日の浸水被害については同様

の裏付けがなく、直ちには認められない。

上記の床下浸水は、原告が本件新築建物を建てる際に、本件建物が建っていた当時よりも、敷地の高さを前面道路のそれに相当近くまで下げた事にも起因すると考えられる。

③ 本件土地の瑕疵の有無

本件建物が浸水被害を受けなかったのは、その敷地を本件土地上においてある程度高めに設定していたためであり、上記のように本件新築建物の敷地の高さを下げたために浸水しやすくなった事は認められる。

しかし、浸水被害は通常「床上浸水」や「床下浸水」というように建物について問題にされるものである。土地については、建物の敷地とする際の高さの設定や排水設備の整備等いかんによって浸水のしやすさが直ちに影響を受けることからしても、大雨の時などに冠水しやすいといった土地の性状は、民法570条にいう隠れた瑕疵には直ちに当たらないと解される。また、A区浸水ハザードマップは、平成12年9月に東海地方に発生した記録的な集中豪雨がA区全域に降った場合のシミュレーションであり、それをもって本件土地に瑕疵があると評価することはできない。

(2) 被告Y1らの義務違反の有無について

① 上記によれば、「物件状況等報告書」の「浸水等の被害」は「知らない」との記載内容は、被告Y1らが当時の認識を忠実に記載したものと理解される。

② それが本件土地の瑕疵とはいえない以上、売主である被告Y1らにおいて調査説明する義務があったとは解されない。

(3) 被告Zの義務違反の有無について

① 証拠によれば、以下の事実が認められる。
ア Xは、本件売買契約以前に、Zに自宅と所有アパートの売却について仲介を依頼したことがあった。

イ Xは、平成13年5月ころ、インターネッ

トで本件土地及び本件建物を探し、Zに仲介を依頼した。

ウ 本件土地及び本件建物の売却希望価格は当初4400万円程度であったが、Zは、交渉によりこれを4039万円余に減額させた。

エ 仲介手数料は、算式によれば133万円余となるが、Zはア及びイの事情もあり、約半額の66万円に減額した。

② 土地建物の浸水に関しては、宅地建物取引業法35条1項各号に列挙されている事項に該当しないから、仲介業者であるZがXに対し当然に調査・説明する義務を負うものとは解されない。

Zが本件土地及び本件建物について過去浸水被害があったとの事実を知っていたとは認められないことからしても、信義則上も上記のような義務を負うとは解されない。

3 まとめ

本件と同様、冠水した土地の性状が民法570条の隠れた瑕疵にあたるか否か、及び宅建業者の調査・説明義務について否認された事例として東京高裁平15・9・25判決、RETIO60号がある。本件は、買主が土地の高さを下げて建物を新築した事案であり、結論は妥当であろう。

他方、浸水しやすい敷地を盛土せずにマンションを建築して分譲した売主業者の瑕疵担保責任が認められた東京地裁平15・4・10判決、RETIO61号もある。

近年、都市型水害が頻発し、浸水リスクがますます高まっているので、宅建業者としても留意する必要があるだろう。