

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第312回）検討報告〉

過去の浸水事故について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一部認められた事例

＜損害賠償請求事件＞

◎東京高裁 平成29年 7月19日判決

平29（ネ）987号（一部認容・確定）

判例集未登載

調査研究部

（元調査研究部調査役：亀田 昌彦）

はじめに

第312回の委員会では、中古住宅の個人買主が、過去の浸水事故について調査説明義務違反があったとして、売主業者と媒介業者に対して止水板設置工事費用等の支払いを求めた事案において、請求が一部認容された事例（東京高裁 平成29年 7月19日判決）を取り上げた。

＜事案の概要＞

本件は、中古戸建住宅の購入者が、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、止水板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等の支払を両者に求めた事案である。

第1審では、売主業者と媒介業者の説明義務違反による、①止水板設置工事費用、②本件不動産の評価損、③自動車の修理に係る損害、④弁護士費用相当額の請求を認めた。

控訴審では、上記①、④については認められたが、②は、浸水防止対策がなされたのであれば売買代金が減額される蓋然性はないとして、また、③のうち機器交換の一部はその必要性についての立証がないとして、それぞ

れ棄却された。

委員会では、浸水履歴に関する媒介業者の調査義務や重要事項説明におけるハザードマップの活用等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（110ページ）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）において、浸水履歴の説明に関するトラブル事例や、ハザードマップの利用方法等について報告されたので一部紹介する。

＜ワーキング意見＞

○本判決に対する意見等

- ・売主業者と媒介業者の説明義務違反を認めたこと自体は妥当との意見もあったが、「売主業者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」との判示については、調査にあたり、情報開示制度を利用することはまずなく、業者にとっては厳しい判断では、という意見が多かった。

○浸水履歴の説明に関するトラブル事例

- ・各社とも浸水履歴の説明に関して紛争になった事例はあまりないとのことであった。

- ・分譲マンションのピット式駐車場が大雨で水没し、売主業者が責任を問われ解決金を支払った、半地下の倉庫に雨水が溜まりクレームとなった、浸水の可能性があることは説明していたが買主から過去に前面道路が完全に冠水した事実を指摘され媒介手数料を返還した、といった例などが聞かれた。

○ハザードマップの利用方法、利用ルール

- ・各社とも重要事項説明作成にあたり、ハザードマップの添付は必須としている、とのことであった。
- ・具体的には、役所調査に際し、防災担当部署には必ずヒアリングの上、取得できるものは全て取得する、調査漏れのないようチェックシートを活用している等の意見が聞かれた。
- ・ハザードマップによっては「権利及び義務にかかわる事項の資料とすることはできません」といった注意文言を付与しているものもあるが、仮に注意文言があってもそれしかなければ利用せざるを得ない、媒介業者としてはありのままを説明し購入者の判断に任せているといった意見が聞かれた。

<事務局意見>

近年、台風や大雨による大規模な災害が多発しており、昨年7月には国交省から業者団体等に対し、不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供に関する依頼（R1.7.26 国土動第47号-1）が、出されたところである。（なお、水害リスク情報については、対談『水害リスク情報と不動産取引』（RETIO115）参照）また、令和2年1月に召集された第201回通常国会においても、国交相がハザードマップの説明を重要事項説明にあたり義務付ける方針である旨の答弁を行っている。

既に宅建業法上説明が義務付けられている

土砂災害や津波災害の警戒区域に限らず、災害リスクに対する社会の関心は高まっており、宅建業者としては、かかる状況も踏まえ、実務にあたることが重要であろう。

浸水被害に関する他の裁判例としては、水害対策が取られていないマンションに瑕疵があるとして買主の契約解除及び入居関連費用等の損害賠償を認めた事例（H15.4.10 東京地裁、RETIO61-86）、地下駐車場での浸水被害の事実を知る貸主は、信義則上、借主又は媒介業者に告知説明する義務を負うとして、駐車車両が浸水被害にあった借主に対する賠償請求を認めた事例（H28.1.21名古屋地裁、判例時報2304-83）などが見られるので、併せて参考にさせていただきたい。

1. 委員会資料

<当事者>

原告) X : 買主、個人

被告) Y 1 : 売主業者、法人

Y 2 : 媒介業者、法人

A : Y 1 の代表者

B : Y 2 の代表者

C、D、E : Y 2 の従業員

<判決の内容>

[主文]

(第1審)

- 1 Yらは、Xに対し、連帯して574万5560円及びこれに対する平成27年5月23日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 Xのその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを3分し、その2をXの負担とし、その余はYらの負担とする。
- 4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

(控訴審)

1 Yらの各控訴に基づき、原判決を次のとおり変更する。

(1) Yらは、第1審原告に対し、連帯して237万5150円及びこれに対する平成27年5月23日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(2) Xのその余の請求をいずれも棄却する。

2 Xの控訴をいずれも棄却する。

3 訴訟費用は、第1、2審を通じてこれを7分し、その6をXの負担とし、その余をYらの負担とする。

[請求]

Yらは、Xに対し、連帯して1663万3540円及びうち1163万3540円に対する平成27年5月23日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

[判決の要旨]

(以下、控訴審での付加訂正内容を反映)

1 争点①(本件不動産の浸水履歴及び隣地からの越境に関し、Yらに調査・説明義務違反があるか)

(1) 浸水履歴について

＜第1審の判断＞

認定事実のとおり、本件不動産については、本件売買契約締結以前の平成17年9月4日、浸水事故が発生している。もっとも、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、認定事実のとおり、Xは、本件不動産の内見の翌日、本件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Eに問い合わせた際、本件地下駐車場への雨水の流入について懸念を示しており、Y2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ものといえる。

また、Y2は、Xからの上記指摘を受けて、実際にP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の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、本件地下駐車場の入口には排水ポンプが設置され、本件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、本件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備え付けられていることに鑑みるならば、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Xに説明すべき義務があったというべきである。

さらに、前記認定事実によれば、本件不動産の所有者であったY1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、本件売買契約締結に際し、Y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(Yらは、当該街区に浸水履歴があることを説明した旨主張するが、これを認めるに足りる証拠はない。)、認定事実のとおり、Y1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、上記説明義務の違反がある

といわざるを得ない。

<控訴審の判断>

Yらは、いずれも、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）であるところ、宅建業者は国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて宅地建物取引業を行う専門家であり、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）は、31条で、宅建業者は、「信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない」と規定した上、宅建業者の業務上の義務事項を詳細に定めている。宅建業者が不動産売買契約の仲介を行う場合には、民法656条、644条により、仲介契約（準委任契約）の相手方に対して、委任（委託）の本旨に従い善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負うが、上記宅建業者の専門性や宅建業法31条等の規定に照らすと、宅建業者には一般の受任者より高度な注意義務が課され、宅建業者は取引上の過誤による不測の損害を生じさせないために配慮すべき義務を負うことができる。宅建業法35条は、宅建業者に対して一定の重要な事項について記載した書面を交付して説明する義務を負わせているが、これは、宅建業者に課されている高度の注意義務の重要な具体的内容を成すものであり、宅建業者は当該説明義務を果たす前提としてそのために必要な範囲での調査義務を負うものと解される。また、宅建業者が不動産売買契約の売主となる場合にも同条の重要事項についての説明義務を負うが、これは、売買契約に付随する信義則上の注意義務と位置づけられるものである。そして、同法35条は、「少なくとも次に掲げる事項について」と規定しているから、列举事項以外の重要事項について説明義務を免れるものではなく、宅建業者が負う注意義務の内容と程度は、当事者の地位・属性・専門性の有無・契約関

係に入った事情、契約の態様、取引の相手方や目的物件に関する当事者の知識の程度、問題となっている情報の重要性・確実性・周知性・偏在の有無・交渉経緯等の具体的事情によって異なり得るものであり、Yらのいうように一律に解すべきであるとはいえない。

認定事実によれば、Xは、本件不動産の内見の際に、本件地下駐車場と建物の地下出入口との間に敷居があることに気づき、翌日にはY2の担当者であるEに対して、上記敷居の存在を指摘して本件地下駐車場の排水状況などについて問い合わせたこと、E及びDはこれを受け、本件地下駐車場の排水設備の点検と併せて、本件不動産の浸水履歴について調査をし、その過程でP市役所へ問い合わせ、本件不動産所在の街区に浸水履歴があるとの回答を得、売主であるY1へも本件不動産の浸水履歴について問い合わせ、Y1の担当者から、平成17年に発生した大雨の際にも浸水はなかったことの説明を前所有者から受けたとの回答を得た上で、Xに対し、平成17年に関東地方を襲った集中豪雨の際には雨水の侵入はなかったなどと報告したこと、ところが、本件不動産については本件売買契約以前の平成17年9月4日に本件地下駐車場が浸水する事故が発生していたことが認められる。当該不動産において過去に浸水事故が発生したかどうかという事項については、その性質上、不動産の売買一般において必ず説明しなければならないものであるということとはできないとしても、本件において、Y2は、本件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備え付けられていることや本件不動産所在の街区に浸水履歴があるなど本件不動産について浸水事故発生の危険性があること及びXがこの点について懸念を有していることを認識したのであるから、宅地建物取引業者として本件不動産の売買の仲介

業務を行うに当たり、本件不動産の浸水履歴について正確な情報を入手し、Xに説明すべき義務があったと認められる。それにもかかわらず、Y2は、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（Yらは当該街区に浸水履歴があることを説明した旨主張するが、これを認めるに足りる証拠はない）、Y1からの、前所有者が浸水事故はなかったと述べているとの説明をそのまま信じ、本件不動産の所有者であるY1に依頼するなり、その委任を受けるなりすることにより情報開示制度を利用して本件不動産の浸水履歴を入手することなく、平成17年の集中豪雨の際には本件駐車場に雨水の侵入はなかったとの事実と反する説明をしたのであって、上記調査・説明義務に違反したものであり、また、Y1も、本件地下駐車場の設備の状況などから本件不動産について浸水事故発生の可能性を認識し得たものであり、またY2から連絡を受けてXの懸念も認識したのであるから、同社も宅地建物取引業者であることを踏まえれば、前所有者からの説明をそのまま伝えるのみでなく、本件不動産の所有者として情報開示制度を利用して本件不動産の浸水履歴を入手するなどの調査をして正確な情報を入手し、これをXに説明すべき義務があったにもかかわらず、これを怠ったものであって、調査・説明義務違反があったと認められる。

(2) 小括

以上によれば、Yらによる本件不動産の浸水履歴に係る説明義務違反が認められるから、本件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 争点②（Xが被った損害）について ＜第1審の判断＞

(1) 止水板設置工事費相当額の損害

前記のとおり、Yらには、本件不動産の浸

水被害につき説明義務違反が認められるところ、Xは、同義務違反により、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、それによって被った損害については、同義務違反との相当因果関係が認められるというべきである。

そして、認定事実のとおり、Xは、本件地下駐車場への雨水の流入を防ぐため、526万1760円を支出して止水板設置工事を行っている。しかしながら、当該止水板は、一定の雨水が流入するとその重みで自動的に止水板が上昇するものであるが、人力による簡易な止水板であっても雨水の流入を防ぐのに支障はないこと、Xは防犯や本件地下駐車場の利用制限等を理由に自動式の止水板設置の必要性を主張するが、これを裏付ける具体的根拠に乏しく、自動式の止水板を設置する必然性は認められないこと、証拠によれば、人力による簡易な止水板設置工事であれば、212万6000円程度の費用で収まることからすれば、上記説明義務違反による止水板設置工事費用相当額の損害としては、212万6000円とするのが相当である。

(2) 本件不動産の評価額に係る損害

ア 前記のとおり、Yらの本件不動産の浸水被害に係る説明義務違反により、Xは、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、それによって被った損害については、同義務違反との相当因果関係が認められる。

イ 認定事実によれば、直近の浸水履歴を加味しない本件土地の査定額は9534万円、本件建物の査定額は2181万円であり、全体の査定額に占める本件建物の査定額は約18.6パーセント【 $2181 \text{万円} \div (2181 \text{万円} + 9534 \text{万円})$ 】となり、また、本件建物の査定額の1割が、X

の行った本件建物のリフォーム工事によるものと認められる。

以上を踏まえて、直近の浸水履歴を加味した本件不動産の査定額を検討するに、前記認定事実によれば、市場価格1億0345万円を市場調整率0.98で割ると約1億0556万円となり、同金額の約18.6パーセントである196万円が直近の浸水履歴を加味した本件建物の査定額となる。そして、その約1割に相当する196万円がXによる上記リフォーム工事によるものであるから、同リフォーム工事がない場合の本件不動産の価格（直近の浸水履歴を加味したもの）は、1億0360万円（1億0556万円－196万円）となり、これに市場調整率0.98を乗じると、最終的な市場価格は約1億0152万円となる。そうすると、本件売買契約の売買額と当該市場価格との差額は548万円（1億0700万円－1億0152万円）となること、上記査定額には一定の幅があることなどに照らすと、少なくともその50パーセントに相当する274万円については、本件不動産の浸水履歴を考慮して価格交渉する機会を奪われたことによる損害と認めるのが相当である。

(3) 自動車の修理等に係る損害

Yらによる本件不動産に係る浸水履歴の説明が尽くされていれば、Xは事前にその対策をとることが可能であったところ、認定事実のとおり、Xは、本件地下駐車場への浸水に伴って生じた所有自動車の水没により、同自動車のフロアカーペットの交換や機器の点検・交換を余儀なくされたのであるから、これによって支出した合計35万9560円の支出については、上記説明義務違反と相当因果関係のある損害と認められる。

<控訴審の判断>

(1) 止水板設置工事相当額の損害

上記のとおり、Yらには本件不動産の浸水

履歴に係る調査・説明義務違反（以下、単に「説明義務違反」という。）が認められるところ、Xは、この点について調査・説明義務が尽くされていたら、Xは本件不動産を購入しておらず、したがって、本件売買代金と本件不動産の適正価格との差額がXの被った損害である旨主張する。しかしながら、Xは、本件売買契約締結までに、本件不動産の立地条件、本件車庫シャッター前の斜面から雨水が本件地下駐車場に流れ込む可能性のある構造であること、本件地下駐車場と建物出入口との間に敷居があること、本件地下駐車場には防水工事が施され、その入口に排水設備があることなどを認識していたことや、Xは平成26年6月29日から同年9月10日までの間に少なくとも4回にわたり浸水事故が発生したと主張し、遅くとも同年7月24日に本件地下駐車場が浸水したことが認められるところ、XがY2に対して、本件地下駐車場への浸水の実態を伝えて対応を求めるようになったのは同年9月14日以降であることに照らすと、Xは、Yらから平成17年の集中豪雨の際に浸水がなかったと説明されていたことにより、今後の浸水の危険性が全くないと判断していたとは認められないのであって、Yらが本件不動産の浸水履歴について調査・説明義務を尽くしていたら、Xは本件不動産を購入していなかったと認めることはできない。

もっともXが、あらかじめ浸水履歴について知っていたとすれば、本件売買契約に際し、浸水履歴の存在や浸水防止のための工事費用等を考慮して、本件売買代金額についてY1と価格交渉をすることが可能であったと認めることはできるから、価格交渉によって本件売買代金を減額することができた蓋然性のある金額については、説明義務違反と相当因果関係のある損害と認めることができる。

(2) 本件不動産の評価額に係る損害

Xは、本件地下駐車場への雨水の侵入を防ぐため、526万1760円を支出して自動作動型の常設式止水板の設置工事を行ったところ、人力による簡易な止水板を設置することによっても、雨水の流入を防ぐことができ、それであれば212万6000円程度の費用で行うことが可能であると認められる。そうすると、浸水履歴の存在を前提に交渉がされたとする、上記の自動作動型の常設式止水板の設置費用全額について本件売買代金を減額することができた蓋然性までは認められないものの、少なくとも人力による簡易な止水板設置工事をするための費用程度は、減額された蓋然性を認めることができるというべきであり、上記212万6000円については、説明義務違反と相当因果関係のある損害であるということが出来る。Xは、本件不動産の評価額に係る損害についても請求をするが、止水板が設置され、浸水防止の対策がされれば、本件地下駐車場への浸水は防げることになるから、上記の止水板設置費用に加えて本件不動産の評価損分についても、本件売買代金が減額された蓋然性があるとは認められない。

(3) 自動車の修理等に係る損害

Yらによる本件不動産に係る浸水履歴について調査・説明が尽くされていれば、Xは、本件地下駐車場が浸水する前に何らかの対策をとることが可能であったと認められるから、Xが本件地下駐車場に止めてあった所有自動車につき、フロアカーペットの乾燥・取替え及び空気清浄を行って支出した3万9150円は、Yらの説明義務違反と相当因果関係のある損害を認めることができる。なお、機器の取替等を行った場合の概算見積として示された32万0410円については、いまだこれらの機器の取替等が行われた認めるに足りる証拠はなく、その必要性についての立証もないから、Yらの説明義務違反と相当因果関係のあ

る損害ということとはできない。

(4) 慰謝料

財産上の債務不履行等を原因とする損害の賠償にあつては、たとえその不履行等によって相手方が精神的損害を被ったとしても、同損害は財産的損害の賠償により慰謝がされるものと解するのが相当であり、財産上の損害を越えて、その賠償があってもなお慰謝されない精神的損害がある特別の場合を除き、精神的損害の賠償は認められない。これを本件について検討するに、本件において、財産上の損害を越えて、精神的損害が発生したことを認めるに足りる事情はうかがわれない。

(5) 弁護士費用相当損害金

上記(2)ないし(3)の合計212万6000円の約1割に相当する21万円について、弁護士費用相当損害金として認めるのが相当である。

(6) 小括

以上によれば、Yらによる債務不履行ないし不法行為による損害は、237万5150円となる。そして、Y2は仲介業者として、Y1は売主として、これらの損害を補填すべき立場にあるから、当該損害賠償債務は、Yらの不真正連帯債務となるというべきである。

なお、前記のとおり、隣地からの越境に係る説明義務違反は認められず、Xが自主的に実施した測量の費用相当額について、Xの損害と認めることはできない。

3 結論

以上によれば、Xの請求は、Yらに対し、連帯して237万5150円及びこれに対する平成27年5月23日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるからこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○浸水履歴に関する媒介業者の調査義務

- ・本件は、浸水履歴について、買主が関心を持っていたのに、媒介業者は、特段の調査もせずに、前所有者の説明を信じ、浸水事故はなかったと、結果的に虚偽の説明を行ってしまったことが本質的な問題である。
- ・行政において、浸水履歴が悉皆的に調査されるという状況にない中で、本件のように、個人情報開示請求により、浸水履歴が把握できる場合は、そう多くないであろう。そのようなことからして、一般的には、媒介業者に、売主から個人情報開示請求をしてもらい、浸水履歴の確認を行う義務があるとは、言えないのではないか。
- ・本件は、買主が浸水履歴の調査を依頼するメールを送っていたので、これはいわゆる「特命的調査事項」であたり、調査義務は、一定程度過重されると考えられる。
- ・本件の場合、媒介業者は、浸水履歴はないとの誤った説明をせず、この地域に浸水履歴があったことは分かったが、個別物件の回答は拒まれた旨を、正確に買主に伝える必要があったと思われる。
- ・一般的に、商取引の場で、リップサービスで、確認も取れないのに、問題はない、と言ってしまうこともあるかも知れないが、専門家は、最後の最後まで、気を抜いてはいけない。分からないことは、分からないという勇気が必要。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

<参考裁判例>

1. H15.4.10 東京地裁 RETIO61-86

新築マンション1階部分の買主が、毎年のように浸水被害が発生することは瑕疵で

あるとして、売主不動産業者に契約解除等を求めた事案において、本件マンションには、水害対策が取られていない（近隣のマンションでは盛土などの水害対策が行われている）瑕疵があり、そしてその瑕疵は修復不能なものであるとして、買主の契約解除及び入居関連費用等の損害賠償を認めた事例

2. H28.1.21 名古屋地裁 判例時報2304-83

地下駐車場の賃貸借契約において、駐車場が近い過去に集中豪雨のために浸水し、駐車車両に被害が生じた事実を知る貸主には、消費者契約法3条等を考慮すると、信義則上、借主又は媒介業者に告知説明する義務を負うとして、駐車車両が浸水被害にあった借主に対する賠償請求を認めた事例

3. H28.12.8 東京地裁 RETIO111-78

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

4. H26.4.15 東京地裁 RETIO97-102

中古住宅の買主が、媒介業者は、土地が液状化危険度マップにおいて地震が発生した際に液状化の危険性が極めて高いことを説明していないとして、媒介契約の解除と支払済の手数料の返還等を求め、売主に対しては、支払済の手付金の返還等を求めた事案において、本件マップの客観的正確性には限界があり、本件土地に地盤沈下の危険性があるわけではないなどとして説明義務違反を否認した事例

<時系列>

年月日	内容
平成 25 年 8 月	・ Y 1 が、本件不動産を売買により取得した。
平成 25 年 12 月 7 日	・ X は、Y 2 の店を訪れ、本件不動産の内見を希望した。X は、Y 2 の C の案内の下、本件不動産の 1 階及び 2 階並びに本件地下駐車場を内見した。
平成 25 年 12 月 8 日	・ X は、本件地下駐車場と建物出入口との間の敷居につき問い合わせ、駐車場内の排水の状況の調査を依頼する内容の電子メールを送った。
平成 25 年 12 月 9 日	・ Y 2 の従業員 D 及び E は、X からの上記問合せを受けて、本件不動産の浸水履歴等の調査を以下のとおり行った。 ・ D は、市役所から当該街区には浸水履歴があるとの回答を得たが個別物件の回答は拒まれた。また、D は、Y 1 に対して、本件不動産の浸水履歴につき問い合わせ、Y 1 からは、平成 17 年に発生した大雨の際にも浸水はなかったとの説明を前所有者から受けたとの回答を得た。さらに、D と E は、本件地下駐車場の排水ポンプが正常に作動することを確認した。 ・ 上記調査結果を踏まえて、E は、X に対し、「平成 17 年に関東地方を襲った集中豪雨がありましたが、その際には駐車場内に雨水の浸水はありませんでした。」「駐車場の排水溝に一定の雨水が溜まると特定の場所に雨水を溜め、そして、その中の水量がある一定を満たした時にポンプにて溜まった雨水を外部へ逃がしてくれる仕組みになっております。ポンプの動作確認もしており、問題なく正常に動いておりました。」などと報告した。
平成 25 年 12 月 11 日	・ X、Y 1 は、Y 2 の店舗において、本件売買契約を締結した。
平成 26 年 1 月 31 日	・ X は、Y 1 に対し、本件売買代金の残代金を支払い、Y 1 から本件不動産の所有権移転登記及び引渡しを受けた。
平成 26 年 7 月 24 日 平成 26 年 9 月 10 日	・ 少なくとも左記の日の 2 回、本件地下駐車場に雨水が流入するという浸水事故が発生した。
平成 26 年 12 月頃	・ X は、合計 35 万 9560 円をかけて、本件地下駐車場に止めてあった所有自動車について、水没を理由にフロアカーペットの乾燥・取替、空気清浄及び機器の取替等を行った。
平成 27 年 5 月 13 日	・ X が、Y らに対して本件訴訟を提起した。
平成 27 年 8 月～9 月	・ X は、本件地下駐車場への雨水の流入を防ぐため、526 万 1760 円をかけて自動作動型の常設式止水板の設置工事を行った。
平成 27 年 11 月 12 日	・ X は、市役所に本件不動産の浸水履歴に関する個人情報開示を請求した。これに対し、市役所は同月 20 日、平成 17 年 9 月 4 日に本件地下駐車場において浸水事故があった旨回答した。
平成 29 年 2 月 7 日	・ 東京地裁において、第 1 審の判決言渡しがなされた。
平成 29 年 2 月 17 日	・ X は、請求内容満額の支払を求めて、控訴した。
平成 29 年 2 月 20 日	・ Y らは、敗訴部分の取り消しを求めて、控訴した。
平成 29 年 7 月 19 日	・ 東京高裁において、控訴審の判決言渡しがなされた。