
最近の裁判例から (10)－浸水被害と賃貸人の責任－

稀有な豪雨による駐車場内での浸水被害について貸主より浸水履歴の説明がなかったとした借主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令 2・3・26 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

マンションの地下に設置されていた駐車場及び倉庫を借りていた賃借人が、豪雨により駐車していた外国製自動車、倉庫に保管していた時計や骨とう品等が浸水被害を受けたとして、賃貸人に対し、損害賠償を請求した事案において、賃貸人は過去の豪雨により浸水事故防止措置を講じており、また、過去に例のない降雨により発生したもので、賃貸人の義務違反による不法行為及び債務不履行に当たるものではないとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 令和 2 年 3 月 26 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年 7 月 31 日、借主 X（原告:法人）は、貸主 Y（被告）との間で、Y 所有の地下駐車場の 1 区画及び附属倉庫を月額賃料 3 万 7800 円、契約期間 1 年の賃貸借契約を締結した。

本件駐車場には、駐車スペースと公道に通じるスロープとの境には電動式シャッターが設置され、同シャッターの外側及び駐車スペースの各駐車区画と通路部分の境にそれぞれ排水溝が設置されている。各排水溝には、電動式排水ポンプが設置され、駐車スロープと公道の境には、手動で設置することのできる止水版も常備されていた。

平成30年 8 月 27 日、本件駐車場の所在する A 地区において、過去 44 年間の中で最大量である局地的豪雨が発生し、これにより、本件

駐車場内に雨水が侵入して、本件車両等が水没する事故が発生した。

X は、Y に対し、賃貸借契約の締結時において、過去に 2 度の浸水事故があったことの説明を怠り、信義則上の説明（情報提供）義務違反があり、駐車している車両が浸水被害に遭わないような予防策を講ずるべき義務を負っていたなどと主張し、駐車していた車両及び倉庫に保管していた商品の時価相当額等、1982 万円余の損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、X の請求を全て棄却した。

（契約時における信義則上の説明義務違反について）

X は、本件駐車場の過去に 2 度の浸水事故について、本件契約締結時に説明（情報提供）すべき信義則上の義務を怠ったと主張するが、浸水事故の回数につき、2 回あったことを示す証拠は本件駐車場の他の利用者からの供述の他にはなく、その浸水の程度としては、10 センチメートル程度であったという Y の陳述内容を踏まえても、15 センチメートル程度であったに過ぎないものである。Y は、平成 25 年 7 月浸水事故後に、排水ポンプの増強や止水版の制作、備え付けをしたことが認められ、本件駐車場には少なくとも、平成 25 年 7 月の豪雨と同程度の降雨には、十分に対応で

きる設備上の措置が講じられていた。よって、本件駐車場の利用を申し込む者にあらかじめ提供しておくべき重要な情報であるとまではいえない。

また、Xが本件駐車場を借りるにあたり、特に浸水事故の有無を重視することが表明されていないことから、過去の浸水事故の事実を説明しなかったことが説明義務違反の不法行為に基づく請求には理由がない。

(浸水事故の防止措置義務違反について)

Xは、本件事故当日、午後3時過ぎには大雨注意報が発表されており、Yは賃貸人として、本件豪雨及び本件事故の発生を予見することができ、あらかじめ止水版を設置する事故防止措置をとることができたのに、これを行わなかった債務不履行がある旨主張するが、本件豪雨は、本件事故当日午後8時から1時間の降雨量がA地区内の過去44年間に於ける同数値の中でも最大のもので、同時間帯における10分間最大雨量を記録しており、大雨警報及び洪水警報が発表されるより前の時点で相当な降雨となったことが認められる。

これらの事実からすると、本件豪雨は、極めて短時間に過去に例のない降雨であったことから、このような稀有な豪雨の発生について、Yが具体的に予見することができたとは認められない。

また、本件事故当日、午後3時14分には大雨注意報が、午後7時27分には洪水注意報が発表されているものの、各注意報が発表された後、現に警報が発表されるほどの降雨が発生する確率は明らかではないことからすると、各注意報の発表によって、本件豪雨に至らないまでも、浸水事故に至る程度の豪雨の発生について、Yが具体的に予見することができたとも認められない。仮に各注意報程度の事実によって、豪雨を予見することができたとしても、各注意報が発表された段階で止

水版を設置することは、豪雨に至ることが確実とはいえないにもかかわらず、本件駐車場の利用車両の入出庫を必要以上に妨げるものになるというべきことからすれば、そのような回避措置をとるべきであったともいえない。

以上によれば、Yが本件豪雨の発生を予見し、止水版を設置しなかったことが、この事故防止措置義務違反の債務不履行となるものではない。

(結論)

よって、Xの請求はいずれも理由がないのでこれらを棄却する。

3 まとめ

本事案は、契約時における貸主の説明について争われたが、契約締結に当たっての情報収集については、各当事者の自己責任が原則であるが、契約当事者間の情報収集能力や専門的知識に大きな不均衡がある契約では、信義則上、情報提供をすべき義務が課されることがある。

近年、過去に例のない、観測史上初などの台風等の気候変動により様々な被害が発生しているため、借主は、契約前に入居する物件、その周辺における過去の浸水履歴やハザードマップなどの確認をすることはもちろん、損害の補填については、借主自らが保険に加入することにより、紛争の未然防止に繋げることが必要であると考えられる。

なお、本件同様、豪雨による駐車車両の被害について、浸水履歴の説明義務違反、排水設備を理由とした借主の賠償請求が棄却された事例として、(名古屋高判 平28・6・24判例集未搭載)がある。

(調査研究部上席主任調整役)