

浸水被害対策の動向（その2）

～浸水被害に関わる判例動向～

調査研究部 主席研究員 宇隨 幸雄

目次

- 1 はじめに
- 2 浸水被害に関わる判例動向
 - (1) 公対民（河川管理者等公共と被害住民）との訴訟（水害訴訟）
 - (a) 主要な判例
 - （大東水害訴訟の最高裁判決）
 - （多摩川水害訴訟の最高裁判決）
 - （平野川水害訴訟の地裁判決（下水道関連部分））
 - (b) 近時の裁判例
 - （改修中河川の管理瑕疵に係る具体の裁判例）
 - （最近の河川の管理瑕疵に係る訴訟状況）
 - (2) 民対民（宅地建物取引業者等と被害住民）との訴訟
 - (a) 駐車場の賃貸借契約において、過去の浸水被害につき賃貸人に説明義務があったとする賃借人の損害賠償請求が棄却された事案
 - (b) 中古住宅の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への損害賠償請求が一部認容された事案
- (c) 地下駐車場の一区画を賃借していた借主が大雨により同駐車場が浸水して自動車全損したことについて、浸水被害の説明がなかったとして貸主に損害賠償を求めたが棄却された事案
- (d) 過去の浸水事故の調査説明義務の違反があったとして損害賠償を求めた事案が認容された事案
- (e) 売主業者の説明によって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して請求が棄却された事案
- (f) 台風がもたらした大雨で住宅が浸水した住民らが土地を造成したF市を相手取り、過去の浸水被害について説明せず土地を販売したのは違法だとして、損害賠償を求めた事案が認容された事案

3 終わりに

参考文献

1 はじめに

前稿（RETIO124号。浸水被害対策の動向（その1））では、これまでの激甚化、頻発化する浸水被害に関わる対策を検証するととも

に、将来的な対策の検討にも資するよう、近年の浸水被害の概況と、これに対応した社会資本整備審議会河川分科会等の答申、法令改正等の施策を、特にまちづくり部局、不動産関連業界との連携等に留意しつつ、概観した。

本稿では、前回と同じく浸水被害対策を検

証する上では欠かせない訴訟事案について、便宜上河川管理者・下水道管理者等行政側と被害住民との「公対民」、民間の不動産関係者等と被害住民との「民対民」に分類し、主要な判例動向を紹介することとする。近年の気候変動に伴う浸水被害の多発とそれに応じた法整備の進展は、今後の水害訴訟における裁判所の判断に何らかの変化を生じさせる可能性があり、(その1)で記したあらゆる主体が協働した浸水被害対策成立までの経緯と合わせ、その動向を検討することは有意義であると思われる。

「公対民」との訴訟では、河川管理の特殊性を強調した大東水害訴訟判決、改修済み河川の管理瑕疵に係る訴訟の判例となっている多摩川水害訴訟判決、そして、下水道の管理瑕疵については平野川水害訴訟判決について、それぞれの概要を示し、合わせて近年の判例について紹介することにする。

「民対民」の訴訟は、先般の宅建業法施行規則の改正により水防法に基づくハザードマップの対象物件の所在地を事前に説明することが義務づけられたことも踏まえ、本稿では主に宅地建物取引業者等と消費者との訴訟の近時の判例、特に過去の浸水被害の説明義務に関する訴訟について紹介することとする。

法律名は略称で表記する。

なお、本稿中の筆者のコメントは筆者の個人的な見解であり、組織の見解ではないことを申し添える。

2 浸水被害に関わる判例動向

(1) 公対民（河川管理者等公共と被害住民）との訴訟（水害訴訟）

(a) 主要な判例

台風や豪雨等により河川の堤防から水が溢れ又は破堤して家屋や田畑が浸水した場合（外水氾濫）、また、堤防から水が溢れなくても、河川へ排水する下水道の排水能力の不足などが原因で浸水被害が起きた場合¹（内水氾濫）、公の営造物の設置・管理に瑕疵があったとして損害賠償を求め訴訟が提起されることがある。

この場合、国や地方公共団体の河川管理者、下水道管理者の管理に瑕疵があったとして、浸水被害を受けた住民が、国賠法2条（公の営造物の設置管理の瑕疵に基づく損害の賠償責任、求償権）に基づき、河川管理者等公共に対して提起するものが多い。この設置管理の瑕疵は、「営造物が通常有すべき安全性を欠き、他人に危害を及ぼす危険性のある状態」（大阪国際空港訴訟。最大判昭和56.12.16）であるとされている。

国家賠償法（昭和22年法律第125号）抄

（公の営造物の設置管理の瑕疵に基づく損害の賠償責任、求償権）

第2条 道路、河川その他の公の営造物の設置又は管理に瑕疵があつたために他人に損害を生じたときは、国又は公共団体は、これを賠償する責に任ずる。
2 前項の場合において、他に損害の原因について責に任ずべき者があるとき

1 例えば、平野川水害訴訟・第一審(大阪地判昭62.6.4)、平作川水害訴訟・上告審(最二小平8.7.12)がある。

は、国又は公共団体は、これに対して
求償権を有する。

この他、国賠法1条（公権力の行使に基づく損害の賠償責任、求償権）に基づき、公権力の行使に当たる公務員が故意又は過失により違法に損害を与えたとして損害賠償を求め、訴訟が提起されることがある²。また、公共と被害住民との訴訟でも、下記（2）（f）のように、土地の造成主体としての公共を、民間のデベロッパーと同様にみなし、訴訟が提起されることもある。

国賠法2条に基づく水害訴訟は、近年では、河川の管理瑕疵の一般的な判断基準は大東水害訴訟の最高裁判決（最一小判昭59.1.26）、改修中河川の管理瑕疵の具体的判断基準も同判例に拠り、改修済み河川の管理瑕疵の具体的判断基準は多摩川水害訴訟の最高裁判決（最一小判平2.12.13）が引用され、棄却されることが多い³。なお、後記の下水道の設置管理瑕疵は平野川水害訴訟を取り上げたが、もともと裁判例が少なく⁴、個々の事案の裁判例の集積を待っているところであると思われる。

（大東水害訴訟の最高裁判決）

1) 概要

昭和57年7月の豪雨により、一級河川谷田川、用排水路が溢水し、住宅の床上浸水の被害について国家賠償法第2条により損害賠償を求めた事案である。

地裁・高裁判決は、谷田川の未改修部分に客観的な安全性の欠如があり、それが物理的、社会的にやむを得なかったものとは認められないとして、管理瑕疵を肯定したが、最高裁判決では管理瑕疵の判断基準について以下の法理を展開し、原審に差し戻した。その後の大阪高裁・最高裁差戻判決では、最高裁判決を踏まえ、谷田川等の改修計画並びにその状況に特に不合理な点は認められず、同川未改修部分につき早期の改修工事を施工しなければならないと認めるべき特段の事情はないとし、管理瑕疵を否定した。

2) 判例

大東水害訴訟の最高裁判決は、下記②の一般的判断基準と③の具体的判断基準の二つの基準からなるとされている。

① 未改修河川の安全性

河川の管理には、財政制約、技術的な制約など様々な諸制約が内在するため、すべての

2 例えば、長安口ダム水害損害賠償請求上告事件(最二小判平10.3.27)、殿山ダム水害事件(大阪高判平12.12.22)がある。ダムの操作に係るものが多い。

3 大東水害訴訟の判例は、近藤（2019年7月）によれば、①平作川水害事件(東京高判平3.4.16、最二小判平8.7.12)、②水場川水害事件(名古屋地判3.7.19、名古屋高判平7.12.27)、③志登茂川水害事件(最二小判平5.3.26)、④長良川・安八水害事件(最一小判平6.10.27)、⑤長良川・墨俣水害事件(最一小判平6.10.27)、⑥甲突川水害事件(鹿児島地判平15.3.28)、⑦新湊川水害事件(神戸地判平16.5.11)、⑧東海豪雨野並水害事件(名古屋地判平18.1.31)、⑨東海豪雨新川水害事件(名古屋地判平20.3.14)、⑩荒崎水害事件(岐阜地判平21.2.26)、⑪弥陀次郎川水害事件(京都地判平29.10.6、大阪高判令元5.17)、⑫白川水害事件(熊本地判平30.7.20)や、湖辺水害に関する事案で引用されている。

4 最高裁判決では「平作川・吉井川等水害訴訟上告審判決(最高裁平8.7.12)」があるが、普通河川であり下水道でもある吉井川について、普通河川としての判断はしたもの、下水道法の下水道に当たるものであったか否かは「吉井川の管理についての瑕疵の有無に影響を及ぼさないから判断の必要がない」とした。

河川について通常予測し、かつ、回避しうるあらゆる水害を未然に防止するに足りる治水施設を完備するには、相応の期間を必要とし、未改修河川又は改修の不十分な河川の安全性としては、右諸制約のもとで一般に施行されてきた治水事業による河川の改修、整備の過程に対応するいわば過渡的な安全性をもって足りるものとせざるをえない。

② 河川管理瑕疵の一般的判断基準

河川の管理についての瑕疵の有無は、過去に発生した水害の規模、発生頻度、発生原因、被害の性質、降雨状況、流域の地形その他の自然的条件、土地の利用状況その他の社会的条件、改修を要する緊急性の有無及びその程度等諸般の事情を総合的に考慮し、財政的、技術的及び社会的制約のもとでの同種・同規模の河川の管理の一般水準及び社会通念に照らして是認しうる安全性を備えていると認められるかどうかを基準として判断すべきである。

③ 改修中河川の管理瑕疵の判断基準（具体的判断基準）

既に改修計画が定められ、これに基づいて現に改修中である河川については、同計画が全体として前記の見地からみて格別不合理なもの認められないときは、その後の事情の変動により当該河川の未改修部分につき水害発生の危険性が特に顕著となり、当初の計画の時期を繰り上げ、又は工事の順序を変更するなどして早期の改修工事を施行しなければならないと認めるべき特段の事由が生じない限り、同部分につき改修がいまだ行われていないとの一事をもって河川管理に瑕疵があるとするはできないと解すべきである（最高裁昭和53年（オ）第492号、493号、494号同59年1月26日第一小法廷判決・民集38巻2号53頁参照。）。

（多摩川水害訴訟の最高裁判決）

1) 概要

昭和49年9月の台風の影響による豪雨により、多摩川（一級河川）において、川崎市が管理する宿河原堰（灌漑用水取水堰）左岸下流取り付け部護岸が破壊されたのを発端に、迂回流が生じたために高水敷が浸食され、家屋流失の被害を受けた者が、国家賠償法2条により損害賠償を求めた事案である。

最高裁は、大東水害訴訟の一般的判断基準を引用して、この判断基準は本件の場合適用されるとした上で、下記のとおり、本件河川の有すべき安全性については、具体的事象に即して審理すべきであるとして原判決を破棄した。高裁差戻判決では、宿河原堰や取り付け部護岸等は、本件災害時においては当時の一般的技術水準からみて十分安全な構造ではなく、また、遅くとも昭和46年には災害発生の予測は可能であったこと、当時の技術的水準、財政的・社会的見地からみても災害を回避する措置を講じることは可能であったとして、管理瑕疵を肯定した。

2) 判例

多摩川水害訴訟の最高裁判決（改修済み河川の管理瑕疵の具体的判断基準）の要旨は、次のとおりである。（許可工作物に係るものは省略）

工事実施基本計画が策定され、右計画に準拠して改修、整備がされ、あるいは右計画に準拠して新規の改修、整備の必要がないものとされた河川の改修、整備の段階に対応する安全性とは、同計画に定める規模の洪水における流水の通常的作用から予測される災害の発生を防止するに足りる安全性をいう。

改修、整備がされた河川は、その改修、整備がされた段階において想定された洪水か

ら、当時の防災技術の水準に照らして通常予測し、かつ、回避し得る水害を未然に防止するに足りる安全性が要求される。

また、水害発生当時においてその発生の危険を通常予測することができたとしても、右危険が改修、整備がされた段階においては予測することができなかつたものであって、当該改修、整備の後に生じた河川及び流域の環境の変化、河川工学の知見の拡大又は防災技術の向上等によってその予測が可能となったものである場合には、直ちに、河川管理の瑕疵があるとはできない。

けだし、右危険を除去し、又は減災するための措置を講ずることについては、右判断基準が示している諸事情及び諸制約（略）を当該事案に即して考慮した上、右危険の予測が可能となった時点から当該水害発生時まで、予測し得た危険に対する対策を講じなかつたことが河川管理の瑕疵に該当するかどうかを判断すべきものであると考えられるからである。

（最高裁昭和63年（オ）第791号 平成2年12月13日第1小法廷判決・民集44卷9号1186頁）⁵

（平野川水害訴訟の地裁判決（下水道関連部分））

1) 概要

昭和57年8月の台風10号及び低気圧の影響で大阪府全域に豪雨が降り、平野川分水路の

水位が危険水位を越えたので、大阪市は、大阪府知事との確認書⁶に基づき、市町抽水所の排水ポンプの運転を順次停止するいわゆる調整運転を行ったところ、それによって家屋等の浸水被害が生じたとして、大阪府東住吉区育和地区の住民らが下水道を管理する大阪市と下水の放流先の一級河川平野川、同分水路を管理する国及び費用負担者である大阪府を相手に、国家賠償法第2条により損害賠償を求めた事案である。

2) 下水道関連部分の裁判例

下水道は人工的営造物として、道路等と同様の性格を有するものと解するのが相当である。

公共下水道の安全性については、計画上予定されている降雨強度に対応した雨水流出量を迅速にかつ滞りなく抽水所に集水した上で全量、河川等に放流することができ、内水滞留を生じさせない機能を具備していることが必要であり、その有無については、下水道施設自体の規模、流下、及び排水能力のみならず、放流先河川の流下能力まで含めて検討して決めるべきである。

下水道施設自体は計画雨水流出量を十分流下、放流できる能力を備えていたとしても、放流先河川が抽水所等からの放流雨水を受け入れることができるだけの流下能力を備えていなければ、現実には雨水を排水することは不可能であり、適切な滞留防止措置を講じておかない限り、安全性が欠如していると解す

5 ウエストローの被引用判例によれば、多摩川水害訴訟の最高裁判決は、①荒崎水害訴訟(名古屋高判平25.9.25)、②新湊川水害訴訟(神戸地判16.5.11)、③平作川水害訴訟・上告審(最二小平8.7.12)、④志登茂川水害訴訟・上告審(最二小平5.3.26)、⑤水場川水害訴訟・第一審(名古屋地判平3.7.19)で引用されている。

6 確認書の概略は以下のとおり。

- ①平野川及び同分水路に関連する下水道ポンプは、河川管理者が指定する危険水位を超えないように運転操作する。
- ②大阪府及び大阪市は、河川の水位、下水ポンプの運転状況等について緊密な情報交換を行って迅速かつ正確な把握に努め、ポンプのより効果的な運転を図る。

べきである。

本件下水道施設は市町抽水所に雨水が集水されても、放流先である平野川等に放流することができずに排水ポンプの調整運転を余儀なくされる場合があり、その結果、計画降雨強度以下の降雨においても、内水区域に雨水を溢水滞留させる危険性を内在するものであった。

したがって、大阪市は、本件施設整備の進展度合いに対応して、余剰雨水による浸水を防止するに足る施策を計画実施すべきであったのであり、計画上予定された降雨強度毎時60ミリメートルを下回る本件8月豪雨のもとで、本件育和地区の浸水を惹起した本件下水道施設には、その設置又は管理に瑕疵がある。(昭和62年6月10日大阪地裁判決。国、大阪府(河川管理)勝訴、大阪市(下水道)敗訴。なお、第二審は、昭和62年6月、大阪市、原告それぞれが提訴したが、その後平成3年4月、和解が成立している。)

(b) 近時の裁判例

(改修中河川の管理瑕疵に係る具体の裁判例)

ここでは、改修中河川の具体の裁判例として、弥陀次郎川(みだじろうがわ)水害事件(京都地判平29.10.6、大阪高判令元5.17)を見てみることにする。

本事案は、平成24年8月に京都府南部を中心として発生した集中豪雨に伴い、宇治市を流域とする弥陀次郎川の天井川区間での堤防決壊による浸水被害で、本件浸水地区に居住し又は建物等を所有する原告らが、弥陀次郎川の管理者及び管理費用負担者である被告京都府に対し、公の営造物である弥陀次郎川の管理に瑕疵があったとして、国家賠償法2条等に基づき、建物の損壊及び家財や車両の損

壊・流出等による損害賠償等の支払を求めた事案である。

判旨の概要は、河川管理の瑕疵の有無について、上記大東水害訴訟の最高裁判決を引用した上で、本件の事情を総合的に考慮すると、弥陀次郎川は、予定されていた改修計画(弥陀次郎川河川改良全体計画)の実施途上であり、本件決壊箇所は改修前の状態にはあったものの、同種・同規模の河川の管理の一般水準及び社会通念に照らして是認しうる安全性を備えていたと認められると判断するのが相当である。したがって、弥陀次郎川が溢水していなかった事情を踏まえたとしても、河床コンクリートについて、河川管理の瑕疵があるとは認められない。以上のとおりであるから、石積護岸の点においても、河床コンクリートの点においても、弥陀次郎川の河川管理に、本件決壊の原因となる瑕疵があったとはいえない、としている。

(最近の河川の管理瑕疵に係る訴訟状況)

筆者がインターネットで河川の管理瑕疵に関する訴訟を検索した限りでは、現在、以下のような訴訟が提起されているようである。

1) 平成24年の九州北部豪雨の際、熊本市が管理する水路からあふれ出た水によってゴルフ練習場が被害を受けたとして経営者が市を訴えた訴訟。(一審一部認容判決。控訴中)

2) 2015年9月の関東・東北豪雨で鬼怒川の水害に遭ったのは国の河川管理に不備があったためとして、茨城県常総市の被災住民らが提起した訴訟。

3) 平成30年の西日本豪雨の際、愛媛県・肱川(ひじかわ)で国交省の野村ダム・鹿野川ダムの緊急放流により、ダム下流域は氾濫し損害を受けたとして、国賠法1条、2条に基づき遺族・住民が提起した訴訟。

4) 同年の高梁川支流の小田川の氾濫により損害を受けたとして、倉敷市真備町地区の住民らが提起した訴訟。

5) 令和元年夏の豪雨で所有する賃貸物件などが浸水被害を受けたのは、福岡県久留米市が筑後川支流の河川や水路、排水門の維持管理を怠ったことによるものとして、地元不動産業者が提起した訴訟。

6) 令和元年10月、台風19号の襲来により多摩川が増水し住宅地が浸水したのは、市が逆流防止の水門を閉めなかったことによるとして、被害住民が提起した訴訟。

(2) 民対民(宅地建物取引業者等と被害住民)との訴訟

ここでは、過去の浸水被害に係る説明義務等が争われた6事案の概要を紹介する。個々の事案の事情により、棄却されたもの、認容されたもの様々である。

(a) 駐車場の賃貸借契約において、過去の浸水被害につき賃貸人に説明義務があったとする賃借人の損害賠償請求が棄却された事案

名古屋高判平成28年6月24日判例集未記載RETIO NO.122 2021年夏号P138～

(名古屋地判平成28年1月21日判例時報2304号83頁ウエストロー・ジャパン)

(事案の概要)

地下駐車場の一区画の賃借人が集中豪雨による浸水で駐車していた自家用車が水没して廃車になったことから、賃貸人と媒介業者には過去に同様の浸水被害が生じたことの説明義務があったのにこれを怠ったとして、賃貸人と媒介業者に車両価格等の損害の賠償を求めた事案。

(判旨の概要)

当裁判所は、賃貸人において、本件駐車場が過去の近い時期に集中豪雨のため浸水し、駐車されていた車両にも実際に被害が生じた事実を、賃借人又は仲介業者に告知、説明する信義則上の義務を負っていたとは認められないから、不法行為は成立せず、賃借人の本訴請求は、理由がないと判断する。その理由は、以下のとおりである。

(説明義務違反について)

本件集中豪雨が未だ発生していない本件賃貸借契約の締結時に、賃貸人において本件駐車場が周辺地域において定期的に発生する豪雨の際には浸水し、駐車された車両に被害が及ぶ可能性まで認識していたとみるには疑問が残る。

また、平成20年豪雨や本件集中豪雨等のような、A市内中心部である本件駐車場の周辺道路が冠水するほどの集中豪雨に見舞われた場合には、本件駐車場に雨水が流れ込み、車両被害等が発生する可能性があることについては本件駐車場の賃貸人から過去に発生した東海豪雨や平成20年豪雨の際の被害事実等を説明されなくても、賃借人において容易に認識することができるというべきである。

以上によれば、賃貸人において、本件賃貸借契約を締結するにあたって、本件駐車場の性状そのものではなくて、過去の集中豪雨による本件駐車場への浸水歴の内容や具体的な浸水の危険について、信義則上、賃借人や仲介業者に告知し説明する義務を負っていたと認めることはできない。

賃貸人は、本件集中豪雨が未だ発生していない本件賃貸借契約の締結時に、駐車場周辺地域において定期的に発生する集中豪雨により駐車車両に被害が及ぶ可能性が高いとまで認識していなかった一方、前面道路が冠水するような豪雨時には駐車場に浸水

し、駐車車両に被害が及ぶことについて賃借人は予見可能であり、信義則上、賃借人や仲介業者に告知し説明する義務を負っていたとは認めることはできない。

なお、第一審においては、賃借人と媒介業者との間では和解が成立したものの、賃貸人の説明義務違反は不法行為にあたるとして、賃貸人に対する請求は全て認容されていた。

(b) 中古住宅の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への損害賠償請求が一部認容された事案

東京高判平成29年7月19日判例集未記載
RETIO NO.117 2020-春号P104～

(東京地判平成29年2月7日ウエストロー・ジャパン)

(事案の概要)

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求めた事案。控訴審で、止水板設置費用等のみの請求は認められている。

(判旨の概要。説明義務違反について記載)

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、媒介業者は、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買主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、買主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、媒介業者は、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(売主業者、媒介業者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)、売主業者からの、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売主業者に依頼するなり、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もなく、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とわざとを認めない。また、売主業者も、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、また媒介業者から連絡を受けて買主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、これを買主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。

以上によれば、売主業者、媒介業者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ふべきである。

(c) 地下駐車場の一区画を賃借していた借主が大雨により同駐車場が浸水して自動車全損したことについて、浸水被害の説明がなかったとして貸主に損害賠償を求めたが棄却された事案

東京高判 令3年6月22日 判例集未記載 (東京地判令和2年11月6日ウエストロー・ジャパン)

(事案の概要)

貸主から地下駐車場の一区画を賃借していた原告が、大雨により同駐車場が浸水して原告所有の自動車全損したことについて、貸主には賃貸借契約の締結に当たり同駐車場で過去に生じた浸水被害を説明する義務があったのにこれを怠ったなどと主張して、貸主に対し債務不履行責任又は不法行為責任に基づき損害賠償を求めた事案。

(判旨の概要)

借主は、貸主が本件駐車場の過去の浸水事故について説明すべき信義則上の義務を怠らなければ、本件賃貸借契約を締結することはなかったのであるから、貸主は、債務不履行責任を負うと主張する。しかしながら、契約の一方当事者が、当該契約の締結に先立ち、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなかった場合には、上記一方当事者は、相手方が当該契約を締結したことにより被った損害につき、不法行為による賠償責任を負うことがあるのは格別、当該契約上の債務の不履行による賠償責任を負うことはない(最高裁平成23年4月22日第二小法廷判決)。したがって、その余の点を判断す

るまでもなく、契約締結の際の説明義務違反による債務不履行責任の主張には理由がない。

次に、借主は、本件駐車場では本件賃貸借契約の締結以前に少なくとも3回の浸水事故が発生していた旨主張する。しかしながら、貸主が自認する平成25年7月豪雨による浸水を除き、これを認めるに足りる証拠はない。そして、上記豪雨による浸水についても、貸主が自認する程度(たまった雨水の水位は最大で約10cm程度)以上の浸水が生じたことを認めるに足りる証拠はなく、同浸水により駐車車両に故障等の被害が生じたことを認めるに足りる証拠もない。しかも、本件駐車場の排水溝には排水ポンプが接続されているところ、これが上記豪雨による浸水を受けて増強されたものであることからすれば、少なくともこれと同程度(総雨量70mm、1時間最大雨量66mm)の集中豪雨があったとしても、浸水を生じさせない程度の排水性能を備えているものと認めるのが相当である。そうすると、上記豪雨による浸水については、本件駐車場の賃貸借契約を締結する際に予め提供されるべき重要な情報であるとまではいい難い。

以上に加え、証拠上、借主が本件賃貸借契約の締結に際して過去の浸水について特段の関心を示していた事情は見当たらないことにも照らせば、貸主は、借主に対して過去に浸水があったことを説明すべき信義則上の義務を負っていたとは認められず、本件賃貸借契約の締結に際してこれを説明しなかったとしても、借主に対して債務不履行責任を負うことはない。

(d) 過去の浸水事故の調査説明義務の違反があったとして損害賠償を求めた事案が

認容された事案

東京地判平成29年2月7日RETIO2018.10
NO.111 P76～ウエストロー・ジャパン

(事案の概要)

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等の支払を両者に求めた事案

(判旨の概要)

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。

売主業者・媒介業者は、買主の問合わせを受けて、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。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、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。

(e) 売主業者の説明によって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して請求が棄却された事案

東京地判平成28年12月8日

RETIO2018.10 NO.111 P78～ウエストロー・ジャパン

(事案の概要)

本件不動産を購入して以降本件建物に合計3回の浸水被害があり、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求めた事案。

(判旨の概要)

本件建物の排水ポンプ不設置が瑕疵であるとするが、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できない。買主は、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、また、売主は重要事項説明において過去浸水被害が発生したこと等を説明しており、隠れたる瑕疵にはあたらない。

(f) 台風がもたらした大雨で住宅が浸水した住民らが土地を造成したF市を相手取り、過去の浸水被害について説明せず土地を販売したのは違法だとして、損害賠償を求めた事案が認容された事案

京都地判 令和2年6月17日ウエストロー・ジャパン

(事案の概要)

台風の影響による降雨で自宅の床上浸水等の被害に遭った原告住民が、土地の売主であるF市に対し、過去の水害の発生状況、浸水被害に遭う危険性の高さ等について説明又は情報提供すべきであったにもかかわらず、これを怠ったなどと主張して、不法行為及び国賠法1条に基づき損害賠償を求めた事案。

(判旨の概要)

宅地の購入に当たっては、その宅地が浸水する恐れのある土地か否かは、購入する者にとって重大な関心事である。

本件ハザードマップには、同マップにおいて想定する大雨はおおよそ100年に1回程度起こる規模の大雨であると記載されていた。宅地の購入に当たっては、建築予定の住宅の耐用年数に相当する期間内に大雨によって浸水被害が生じる可能性が主たる関心事であるから、本件ハザードマップに記載された情報だけでは購入の可否を判断するのに十分であるとは言い難い。

F市は、買主である原告らに対し、本件ハザードマップの存在及び内容について、確認、説明することや、保有している浸水被害状況等に関する情報を開示し、提供することは極めて容易であった。

原告らは、いずれも自宅を建築する目的で本件各土地の購入を検討していたのであるから、本件土地の安全性には強い関心を有しており、そのことはF市においても十分認識可能であったといえる上、原告らが本件各土地に関する重要な考慮要素となり、原告らは、本件各土地の購入をしないという選択をする可能性も相当程度あったといえる上、購入するにしても、浸水被害状況等に対応する土地の嵩上げや水害に対応する保険への加入等、相応の浸水被害対策を講じる可能性が高かった。

これらを総合して考慮すると、本件各土地の売主であるF市には、本件各土地の売買契約に付随する信義則上の義務として、

原告らに対して本件各土地を売却する際に、本件各土地に関する本件ハザードマップの内容について説明するのみならず、F市において把握していた本件各土地に関する近時の浸水被害状況や今後浸水被害が発生する可能性に関する情報について開示し、説明すべき義務を負っていたというべきである。したがって、F市がこの義務に違反し、それによって原告らに損害が生じた場合には、それを賠償する責任がある。

3 終わりに

既に述べたとおり、浸水被害が激甚化・頻発化している中で、公対民、つまり国倍法2条に基づく河川管理者・下水道管理者と被害地域住民との河川の管理瑕疵に係る訴訟は、大東水害訴訟等の判例を引用することが定着している。現在でも全国各地で訴訟が提起されているが、このような中で、国土交通省は、令和3年6月、国土交通省防災・減災対策本部において、気候変動の影響を反映した治水計画等への見直しを表明する⁷とともに、また、平成25年の河川法改正により、河川管理者による河川管理施設の維持・修繕に係る努力義務規定（15条の2）⁸が追加されたところである。これらの施策が将来的に今後の判決にどのような影響を及ぼすか注目される。

民対民の訴訟、つまり宅地建物取引業者等不動産業者（不動産の売主である地方公共団体を含む）と消費者との訴訟については、既

7 対策の実装に向けた計画・設計基準等を「過去の降雨や潮位に基づくもの」から、「気候変動による降雨量の増加、潮位の上昇などを考慮したもの」に見直しを進める。近年、大規模な水害が発生した際の洪水流量が基本高水を上回った水系から順次、河川整備基本方針の見直しに着手し、治水対策を強化することとしている。

8 河川法15条の2（河川管理施設等の維持又は修繕）「河川管理者又は許可工作物の管理者は、河川管理施設又は許可工作物を良好な状態に保つように維持し、修繕し、もつて公共の安全が保持されるように努めなければならない。」（一項のみ記載）

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、水防法に基づくハザードマップの対象物件の所在地を事前に説明することが義務づけられたことを踏まえると⁹、災害リスクに対する社会の関心は高まっており、高度に複雑化した不動産取引の現場において、宅建業者としては、紛争に陥らないよう法令の改正、判例の動向等を逐次確認し、今まで以上に依頼者や取引の相手方にとって分かりやすい情報提供を努めるとともに、細心の注意をもって実務にあたるのがこれまで以上に期待される。

激甚化、頻発化する浸水被害が毎年のように生じている中においても、不動産取引が安全に行われ、流通の円滑化が図られることは、豊かな社会への秩序ある発展にとって重要である。今後とも、国・都道府県・市町村とともに、宅建業者を含め、事業者・住民など流域のあらゆる関係者において、関係者間で十分に連携しつつ、それぞれの浸水被害対策が講じられることを期待したい。

参考文献

拙稿「浸水被害対策の動向（その1）～あらゆる主体が協働した浸水被害対策成立までの経緯～」
RETIO. NO.124 P.102～

櫻井敬子他「現代行政法」有斐閣2004年P.274～

近藤卓也「近時の動向にみる水害訴訟の限界」法律時報91巻8号2019年7月 P.82～

三好規正「水害をめぐる国家賠償責任と流域治水に関する考察」山梨学院ロー・ジャーナル 2015-07-31
file:///C:/Users/uzui/AppData/Local/Temp/MicrosoftEdgeDownloads/b9fb841c-33be-4b9f-b027-

32a46e7a9773/10-115-163%20(1).pdf

社会資本整備審議会河川分科会 安全を持続的に確保するための今後の河川管理のあり方検討小委員会 第1回 河川管理の現状と課題 平成24年8月9日
国土交通省 水管理・国土保全局 P.52
<https://www.mlit.go.jp/common/000220473.pdf>

社会資本整備審議会河川分科会 第3回安全・安心が持続可能な河川管理のあり方検討委員会（平成18年2月28日）P.19
https://www.mlit.go.jp/river/shinngikai_blog/past_shinngikai/shinngikai/shakai/kasenganri/060228/sl.pdf

下山憲治「下水道水害にたいする責任～ドイツ裁判例の分析を通じて～」福島大学行政社会学類 行政社会論集第7巻第2・3号
P.137～
<https://www.lib.fukushima-u.ac.jp/repository/fukuro/R000001817/2-137.pdf>

久末弥生 新・判例解説Watch
2018.01.12行政法 No.185
弥陀次郎川水害訴訟第一審判決
[京都地方裁判所平成29年10月6日判決（LEX/DB25449091）]

近藤卓也「水害情報リスクにかかる地方公共団体の説明義務-福知山水害訴訟を景気に-」北九州市立大学法政論集第48巻第3・4合併号（2021年3月）

岡本正治・宇仁美咲「不動産媒介契約の要点解説」2021年5月（一財）不動産適正取引推進機構編集大成出版社P.209～

国土交通省防災・減災対策本部（第4回）会議 資料3 主要10施策の充実・強化 令和3年6月 P.2
<https://www.mlit.go.jp/river/bousai/bousai-gensaihonbu/4kai/pdf/siryu03.pdf>

9 詳細は、RETIO. NO.119 2020 年秋号P.36、RETIO NO.122 2021-夏号P.50のほか、「宅地建物取引業法施行規則の一部改正（水害リスク情報の重要事項説明への追加）に関するQ&A(令和2年7月17日現在)」を参照されたい。