

最近の判例から (7)－地下室浸水事故－

地下室浸水事故につき、建物施工業者及び排水ポンプの電源を切った賃貸媒介業者の不法行為責任が認められた事例

(東京地判 平27・4・8 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

購入した建売住宅の賃貸を依頼したところ、客付側媒介業者の従業員が、誤って排水ポンプの電源を落としたため生じた地下室の浸水事故に伴う買主の損害につき、当該事故は建物の瑕疵によるものとして建物施工業者の不法行為責任、浸水事故の直接原因を作出した媒介業者の不法行為責任を認め、売主宅建業者については、除斥期間の経過により瑕疵担保責任、及び不法行為責任を否定した事例（東京地裁 平成27年4月8日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成17年5月、売主Y1（被告・不動産業者）は、Y2（被告・建築会社）に建物を施工させた本件土地建物につき、買主X（原告・個人）と、代金7000万円、売主の瑕疵担保責任を引渡し日から2年とした売買契約を締結し、同年6月に本件土地建物を引渡した。

Xは、平成20年7月、9月、平成21年11月、12月と、本件土地建物の排水槽の排水ポンプを修理した。

平成22年7月、Xは海外転勤に伴い、媒介業者A等に建物管理と賃貸仲介を委託した。

平成22年10月、Y3（被告・借主側媒介業者）はAより鍵を預かり本件建物の内覧を行った。ところがその終了後、Y3が本件建物の分電盤のブレーカーを落としたため、排水ポンプが作動せず排水槽の水が溢れることとなり、その6日後、本件建物の地下室の浸水事故（床上約80cm）が発見された。

Xは、本件土地建物の排水槽には瑕疵があるとして、Y1に対しては、瑕疵担保責任又は不法行為責任に基づき、Y2に対しては、湧水の止水が不十分であることに対する不法行為責任に基づき、Y3に対しては、分電盤のブレーカーを落とし、その結果、浸水事故を発生させた不法行為責任に基づき、室内補修費用及び建物賃料逸失利益分等の損害賠償を求める訴訟を提起した。

これに対し、Y1及びY2は、排水槽内への湧水浸入については、止水処理をしており施工不良もないこと、また、引渡しに際し、排水槽内に湧水があったこと、貯留水については、ポンプアップ方式のため電源を絶対切らないようにXに説明し、かつ分電盤の蓋の上にも「ブレーカーは絶対に落とさないで下さい。」と赤字で大きく表示し、排水槽からの浸水事故を未然に防ぐ手段を講じていること、そして、Y3は、本件土地建物の排水施設に関する説明を受けていない以上、Y3にはブレーカーを止めたら地下室内へ浸水するという予見可能性はない、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の主張を一部容認した。

1. 瑕疵の有無について

本件建物の建築中、地下水の湧水があったことが認められるところ、Y1とY2は、本件建物建築中の湧水は完全に止水したと主張したが、引渡し後、排水ポンプが平成20年及

び、21年に立て続けに故障していることも併せ考えると、このころから湧水が排水槽に出てきたと推認でき、排水槽の止水処理は十分でなかったといわざるを得ず瑕疵と認める。

2. 瑕疵担保責任の成否について

上記1. のとおり、本件建物の工事に瑕疵があったと認められるから、これが「隠れた」瑕疵であれば、Y1に瑕疵担保責任が生じるが、Xが本件建物の引渡しを受けたのは平成17年6月頃であるから、本件浸水事故の発生の時点（平成22年10月頃）で、引渡し後2年の除斥期間が経過していると認められ、Y1に瑕疵担保責任（排水設備の保証含む）は認められない。

3. 各社不法行為の成否について

Y1は宅建業者でもあるから、通常の調査を行い、そこで把握した瑕疵を買主に説明すべき義務があるといえるが、本件の瑕疵は、止水が不十分であったというものであり、Y1が通常の調査の範囲で認識しえたとは認め難く、Y1には不法行為が成立するとまでは認められない。

また、Y2は、ポンプの電源を止めないよう配電盤に「ブレーカーは、絶対に落とさないで下さい」という貼り紙をすることによって、結果回避義務を果たしたと主張するが、当該義務を果たしたといえるためには、排水ポンプを止水が効かなくなった時に使う予定であること及びそのために排水ポンプの電源を切ってはいけないことを施主であるY1や買主であるXに周知する必要があるが、本件では、上記説明をした事実も認められないことから、Y2が結果回避義務を果たしたとはいえない。よって、Y2には、浸水事故の瑕疵について、不法行為が成立する。

Y3は、Xから湧水について聞いておらず、電源を切った場合に湧水が地下室に浸水することは予見できなかったとして、注意義務違

反がなかった旨主張するが、Y3がブレーカーを落としてポンプの電源を切ったことが本件浸水事故の直接原因であることも認められるから、Y3には、不法行為が成立すると認められる。

4. 損害額について

以上により、XのY2及びY3に対する請求は、

①内装補修費用の損害 約384万余円

※認定補修代から経年劣化分2割減

②調査費用63万円 ※浸水事故の原因究明

③水くみ取り費用 約7万余円

④建物賃料逸失利益116万円

※賃料29万円/月×4ヶ月分と認定

⑤交通費 約23万余円

※所有者海外転勤中につき渡航費含む

⑥弁護士費用 59万円

の計653万円余の限度において理由があるからこれを認容する。

3 まとめ

本件は、仲介業者の不注意及び排水槽の止水処理工事の不十分さが原因で生じた地下室浸水事故の事例である。

物件案内終了時において、照明等消し忘れ防止または電気代節約のために電源ブレーカーを落とすことが慣習としてあるが、希に今回のような排水ポンプや防犯セキュリティが稼働しているため、案内時にブレーカーを落とすことを断るケースもある。賃貸に限らず売買案内時においても鍵を貸し出す側の仲介業者は、鍵貸出の際の相手方に、注意事項がある場合、案内時の口頭注意だけではなく、書面にて注意事項を告知することが事故の防止につながるとされる。特に、客付仲介業者の担当者は、案内時のトラブル事例として参考にして頂きたい。

(調査研究部調査役)