


RETIO 特定紛争案件／平成27年度第1号のあらまし

新築戸建住宅分譲における冠水履歴等の不告知をめぐる トラブル

調査研究部主任調整役 新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成25年12月26日、売主業者乙より、A市所在の新築土地建物を3780万円で購入し、平成26年1月31日に引渡しを受けた。

甲は翌2月に入居したが、平成26年9月10日、集中豪雨により床下浸水が発生、更に、同年10月7日に台風による床下浸水が発生した。

乙は、上記2回の床下浸水について、水の汲み上げの対応を行い、同年10月11日には、基礎配管貫通部分のシーリング工事を行った。

その後、乙は、甲から、本件物件の売買契約前の床下浸水（平成25年10月26日台風）の不告知について指摘されたが、当時は、台風による冠水の現場を見ていなかった（現場を見たのは水が完全に引いた後だった）ため、冠水の状況認識が無かったと主張した。

乙は、以前にも、隣地購入者から苦情を受けた際、役所に電話で調査を行ったところ、本件現場から100mほど離れたところでの冠水履歴は確認したものの、本件現場の住所地における履歴は無いとの回答であったため、それ以上の調査は行わなかったとしている。

そこで、甲は、乙に対して、上記の問題について、以下の内容の請求を主張した。

- ・「①乙は契約前建築中に起こった床下浸水（平成25年10月26日台風）を開示しなかったこと、②乙は物件調査時にA市防災課に電話連絡にて物件周辺道路（約10m先）で

の道路冠水履歴を確認したにも拘らず本物件には関係ないものと判断し調査を怠り、冠水履歴の正しい情報を開示出来なかったこと」は本件住宅購入の判断を左右する重大事項であり、違約金を請求（売買代金の20%）する。

- ・「平成26年9月10日の集中豪雨により妻の実家が所有する自家用車が浸水したこと、及び床下換気口より浸水したこと」について、損害及び是正工事の費用（是正工事は曳家工事）請求（売買代金の20%）をする。これに対して乙は、本件現場の冠水履歴に関する調査及び甲への説明に不十分な点があったことは認めた上で、以下の是正工事を行い、最大限の対応をする旨申し出た（隣地購入者に対して提供したものと同一内容）。

- ・基礎外周部へのセメント系防水材料塗り工事
- ・土留めブロックの段上げ工事
- ・室外機のかさ上げ工事 等

当事者間での交渉では解決が困難であり、当機構の場で解決したいとして、特定紛争処理要請に至ったものである。

2 紛争処理の経過

委員3名（弁護士1名、建築専門家1名、一般行政経験者1名）により7回の調整を行った。

○第1回の調整において、甲は、本物件に住み続ける意図はなく売却を検討する中で、乙に対して次の2点を主張した。

・乙は調査をした上で、近隣地での冠水履歴を確認しているにも拘らず、そこから10mしか離れていない本物件の冠水履歴を無しと判断したこと。

・本物件を建築中に床下浸水があったにも拘らずその事実を伝えなかったことは、重説上、契約上の告知義務違反に該当し、違約金として売買代金の20%を請求できること。

これに対し乙は、本物件の重説で冠水履歴を告知しなかった点を認めた上で、出来得限りの是正工事をさせて頂きたい旨申し出た。

委員より、甲は本物件に住み続ける意図がないことから、契約に基づく金銭賠償20%を主張していると説明したところ、乙も金銭解決の問題として検討することを了解した。

以上を踏まえて、委員より甲に対して、「①違約による損害賠償20%だけを請求するのか、又は、②契約を解除した上で損害賠償20%を請求するのか」の意向を確認したところ、双方の検討を希望すると申し出たため、委員より、乙に対して、次回までに、会社としての提案を提出するよう要請した。

○第2回の調整において、乙は、「①宅建業者の浸水履歴等に関する調査・説明義務違反を否定した判例があること、②本物件は冠水被害が生じうる土地であり、周辺価格との比較において不当に高額な価格設定がされておらず、土地の価格減額の必要性はないこと」などと述べ、本件の解決方法としては、浸水防止の補修工事と損害賠償（慰謝料等）であるべきと主張した。

委員より、甲に対して乙の主張内容を概略説明したところ、甲は納得出来ないとして訴訟も辞さない意向も示したが、委員の勧めにより、直接乙からの説明を聞くこととした。

甲は、乙の説明に対して、提案された補修工事では浸水を防げない点を改めて主張した。

以上を受けて、委員より、甲に対してはも

う一度考えを整理すること、乙に対しては慰謝料金額を具体的に提示するよう要請した。

○第3回の調整において、乙は、甲同席のもと、冠水対策工事について説明を行ったが、甲は、対策工事の内容は従前から聞いているものと殆ど変わっておらず、基礎よりも下の浸水であれば効果はあるが、床上浸水に対する効果は薄いと主張し、過去に3回床上浸水があった地域でもあり、床上浸水の場合の工事はどうなるのか、その費用についても金額を提示するよう要求した。

これに対して、乙としては、床上浸水については、一般論としては保険対応と回答、基礎上げ工事については、技術的なりスクを伴うので難しいと主張、床上浸水の対応については可能かどうかも含めて次回までに検討すると申し出た。

以上を受けて、委員より乙に対して、次回までに、幅広い検討案（基礎上げ、床の張替え費用見積りなど）を用意するよう要請した。○第4回の調整において、乙は、社内での検討結果として、床の張替えも含めて最大限の補修工事をする見積りとして232万円余の金額を提示した。その上で、実際に対策工事をするというよりも、この金額をベースに金額交渉をしたいと申し出た。

一方、甲は、先般のB川の水害時に、本物件でも冠水が2回発生、水害とはこれ以上付き合っていくことは出来ないとして、売却処分する方向に転換、乙が買い取るか、もしくは、実際に売却できる金額と冠水が無い前提での評価価格との差額を乙に補填して貰いたいと主張した。

乙としては、評価価格をどうするか難しいとして、むしろ、最終的には金銭解決になることから、甲としての現時点での要求金額を提示して欲しいと申し出た。

以上を受けて、委員より甲に対して、次回

までに、不動産会社等から評価額を聴取した上で、要望金額を提示するよう要請した。

○第5回調整において、甲は、不動産会社から聴取した、冠水履歴を考慮しない査定額をもとに、3650万円を基準にして乙に買取の検討を依頼したいと申し出た。これに対して、乙は、会社として買取は検討出来ないと申し出た上で、甲として希望する補填金額を提示するよう要望した。

これに対して甲は、本件の解決の方向として、乙による買取か、もしくは、本物件を売却するまで乙が仲介に付き合って最終的に売却された値段との差額を乙に補填して貰うか、二者択一であると主張した。委員より、不動産会社から買い取りの場合の金額を聞いていないか確認したところ、甲は、買取金額は2850万円であると申し出たが、乙による買取が無理であれば、甲が実際に売却するまで仲介に付き合う方が乙の補填すべき額は少なく済むのではないかと主張、金額の提示については、20%の違約金までは考えておらず、500万円レベルであれば協議を継続しても良いとの感触を示した。

これを受けて、乙は、次回期日までに、500万円での解決の可否を検討すること、及び、仲介に付き合うことの可否も併せて検討の上、方向性を示すことを申し出た。

○第6回調整において、乙より社内での検討結果を聴取したところ、500万円を解決金として支払、今後、本件土地建物に冠水、浸水が生じた場合であっても、損害賠償負担は出来ないことなどを条件として本件について和解することを申し出た。

これを受けて、委員より、甲に対して乙の条件を伝えたところ、問題無いとの回答を得た。但し、甲は駐車場の嵩上げ等の是正工事をやって貰った上で売却したい点を申し出たため、乙は、解決金500万円の中に是正工事

費用も含まれることを前提に対応できると申し出、甲もこれを了承した。

以上により、本件は基本的な和解の合意が成立したため、次回までに、和解契約書の案文を双方に提示し、和解条項を確認した上で、正式に和解契約を締結する運びとなった。

○最終回の調整においては、事前に、和解契約書の内容に合意の上、当日は双方が和解契約書原本に記名捺印を行い、乙が甲に対して解決金500万円を支払い、甲がこれを受領して、正式に和解契約の成立に至った。

和解契約の内容は以下のとおりである。

- ① 乙は、甲に対し、本案件の解決金として、金500万円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙は、甲と乙の間には、本案件につき、本和解契約書に定めるもののほか、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 甲及び乙は、本和解契約成立後、本件土地建物に冠水又は浸水が生じ、これによって甲が損害を被った場合であっても、その損害は前記①の支払いにより全て補填されていることを確認し、乙は甲に対し、一切の損害賠償責任を負わない。
- ④ 甲及び乙は、本和解契約成立により、本案件が完全に解決したことを確認し、甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。
- ⑤ 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙への苦情申立てを取り下げる。