



特定紛争案件／五年度第四号のあらまし

浸水物件購入をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲等は、売主乙等より、業者丙の媒介で、平成五年一月二十六日、中古の戸建住宅（地積一七五・一九㎡、建物一階七一・〇六㎡、二階四九・五七㎡）を代金三、九〇〇万円で購入し、入居した。

物件購入前、甲等は、当該地区が過去数回台風時浸水している浸水被害地域であったので、乙等との間で浸水の程度について話し合いをした。甲等の主張によれば、乙等は、多少水はでるが、床上まで浸水することはないということであった（ただし、乙等は否定している）。また業者丙は、過去の浸水状況については乙等しか知りえないので、乙等から話させるとし、丙は説明しなかった。

購入後甲等は、家をリフォームしたところ、リフォーム業者から床上までの浸水跡があることを指摘された。そこで甲等が調査したところ、過去に床上浸水一回、床下浸水一、二

回があることが判明した。

そこで甲等は、乙等及び丙に対して、話が違うとして、①契約を解除し、物件を買取るか、②それができないなら、土台の基礎あげ工事費用約一、二〇〇万円を負担するか、のいずれかを求めた。

これに対し乙等及び丙は、①契約の解除、買取には応じられない、②土台の基礎あげ工事費用の負担には応じるが、四〇〇万円が限度である、と主張したため、紛争になったものである。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により七回の調整を行った。

調整の過程で甲等は、①購入前、浸水被害について乙等に聞いたところ、道路までは冠水することはあるが、床上までくることはない、と言われたこと、②しかし、物件は平成三年の台風一八号で床上一五cmまで浸水して

おり、また、平成五年の一三号台風で床上一〇cm、つい最近の豪雨で床下一〇cmまで浸水した事実があること、③過去床上浸水した事実があるにもかかわらずこれを隠して売買したこと、④事前に浸水した事実があれば購入しなかったこと、⑤大雨ごとに浸水を心配しなくてはならず、安心して住めないこと、⑥契約目的が達せられないので、契約を解除し、買取のうえ、損害賠償を支払って欲しいこと、⑦それができないなら、土台の基礎あげ工事がしたいこと、⑧工事費用は約一、二〇〇万円かかるのでその費用を負担して欲しいこと、等を強く求めた。

これに対し丙は、①浸水の事実については乙等しかわからないので、乙等に説明をまかせたこと、②乙等は、話し合いの中で、水について床上まででるかどうかという質問はでなかったと否定していること、③乙等は買換えをしており、契約の解除及び物件の買取はできないこと、④しかし、説明不足もあり、迷惑をかけたのは事実であるので、乙等と連帯して解決金として四〇〇万円支払いたいこと、等を主張した。

委員より、甲等に対して、①法律的には浸水した物件であることだけで民法五七〇条の隠れたる瑕疵があり、契約の目的を達成する

ことができないといえるか判断が難しいこと、
②工事費用は価値の増加分もあり、その金額を乙等及び丙に負担させることは無理があること、等を指摘するとともに、一方、乙等及び丙に対して、①浸水の事実を説明しなかったことには問題があること、②従って、物件の買取が可能かどうか、それができないのなら、工事費用の分担について再検討するよう指示した。協議の過程で、甲等が一時買取を強く主張し、乙等及び丙もこれに応じて四、二〇〇万円で購入の旨の回答をしたが、その後甲等は買取の主張を取り下げたため、工事費用の分担の協議となった。

結局、乙等及び丙から六〇〇万円を負担するとの申出があり、甲等に提示したところ、納得したので、双方和解し、本件は解決した。

三 和解の内容

- ① 乙等及び丙は連帯して甲等に対し、本案件にかかわる解決金として金六〇〇万円を本日支払い、甲等はこれを受領した。
- ② 甲等と乙等及び丙間には、本案件に関し、前条に定めるほか互いに何等の債権債務のないことを相互に確認する。
- ③ 当事者全員は、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

議申立をしないものとする。
④ 甲等は、本案件に関し、埼玉県住宅都市部へなした丙に対する申立を速やかに取り下げるものとする。

(企画調整部調整第二課長)

