



特定紛争案件／六年度第五号のあらまし

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、業者乙の媒介で、売主業者丙より、平成六年二月二十四日、中古の区分所有建物の一室（床面積 一階部分 三十五・八十九㎡ 登記簿）を代金三千四百九十万円で購入した。

購入後、甲等は、事情により本物件を賃貸することにし、地元の業者に賃貸料の相場を問い合わせたところ、地元の業者から、本物件地は平成五年の集中豪雨で神田川が氾濫し、付近一帯が床上浸水した事実があること、また、以前にも幾度か浸水があり、加えて本物件は一階であるため、今後も大雨の時は浸水するおそれがあり、そのことを公表して貸す必要があること、従って、本物件の三階の同タイプより三万五千円程低い賃料で貸さないこと、等を告げられた。

マンションの管理会社に確認したところ、浸水したのは事実であり、また、都庁にも問

い合わせたところ、本物件地は平成五年の集中豪雨で大被害があり、平成五年八月二十七日に河川激甚災害対策特別緊急事業地域に指定されていることが判明した。しかし、甲等は、乙より、重要事項説明でこれらの事実について何も聞かされておらず、説明もなかった。

そこで甲等は、売主業者丙に対し、買戻しをするか、損害賠償を支払うよう要求するとともに、乙に対しては、①支払済の媒介手数料の全額返還（百十一万円）、②売買に伴う諸費用の一切の返還、等を要求した。

これに対し、乙は、①浸水の事実は丙から全く聞かされていなかったこと、②本物件は神田川から六十〜七十m程度離れており、川が氾濫してマンションまで浸水することは考えられないこと、③地元の業者ではないので、水害の情報を得ていなければ、そこまで説明する義務はないと思われること、等を主張した。また、売主業者丙は、媒介業者である乙

に全面的にまかせたので当社には責任がないとし、応じないため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政二名）より五回の調整を行った。

調整の過程で甲等は、乙に対して、①購入前、物件が水に浸かったことは全く説明がなかったこと、②水に浸かったことを事前に知っていれば購入しなかったこと、③浸水のため、物件の価値も下がり、予定した賃料も入らなくなったこと、④支払済の媒介手数料（百十一万円）を全額返還して欲しいこと、⑤今回のトラブルのため、賃貸ができなくなった期間の賃料相当分（平成六年四月〜十一月）計百四万円を損害賠償として支払って欲しいこと、⑥媒介業者としての誠意を見せて欲しいこと、等を主張した。

これに対し、乙は、①売主業者丙より、物件が水に浸かったとは聞いておらず、知らなかったこと、②調査不足は認めるが、瑕疵担保責任は本来売主業者丙が負うべきものと考えていること、③迷惑をかけたのは事実なので、媒介手数料（百十一万円）は全額返還するが、それ以上の要求には応じられないこと、等を主張した。

委員より、甲等に対して、売主業者丙は本件調整に参加しておらず、甲等としては丙に対し提訴する意向があるか否か質したところ、甲等は、丙に対する提訴は考えておらず、本件取引は乙を信頼して行ったものであるから、乙と調整したい、と答えた。

そこで、委員より、乙に対して、水が浸かるか否かは住む人が生活するうえで重大な影響のある事柄であり、媒介業者は取引の専門家として、これを調査し、説明する義務があること、特に本件物件は神田川から六十mしか離れておらず、地域の特性からして、過去に浸水があったか否か確かめる必要の物件であること、かつ、区役所で調査すれば、浸水区域がマップに表示されており、容易に浸水の事実が判明し、また、現地の近隣には土囊が積まれている、容易に浸水のおそれが予測できたこと、しかるに、乙は甲等から物件紹介の依頼を受けるや、調査不十分のまま、翌日安易に本件契約を締結させたこと、従って、乙は、本件媒介にあたり、媒介業者として当然尽くすべき注意義務を怠った過失があると指摘した。他方、甲等に対しては、貸料相当分の損害賠償の請求は因果関係が明確でないが、迷惑を受けたのは事実と思われるので、諸般の事情を勘案して、乙が甲等に解決金と

して、百六十一万円を支払うよう提示したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙は、甲等に対し、本案件にかかわる解決金として金百六十一万二千四百四十五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、甲等はこれを受領した。
- ② 甲等及び乙間には、本案件に関し、前条に定めるほかに何らの債権債務のないことを相互に確認する。
- ③ 甲等及び乙は、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をしないものとする。
- ④ 甲等は、本案件に関し、都になした乙への申立を取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)

