



## 新築戸建住宅の浸水被害と媒介業者の調査義務をめぐるトラブル 伊藤 隆之

### 1 事案の概要

買主甲は、平成13年1月20日、業者乙の媒介で、売主業者Aから新築の土地付建物（土地61.04㎡、建物68.73㎡、2階建）を代金3,430万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、同年2月20日引渡しを受け、同月22日に入居した。

甲によると、入居後の平成15年3月1日、大雨が降り床上浸水の被害を受けた。甲は県土木事務所に連絡して排水ポンプ車を手配し、排水作業を行った。また、Aにも床上浸水の被害を報告したが、Aは建築確認がおりた物件だから問題はないとのことだった。その後、甲は、近隣者から、このあたりは昔からよく浸水があり、隣のマンションは数年前まではボートが置いてあったぐらい有名な場所であったとか、自分は30年近く住んでいるが、過去浸水が4、5回あり、20年前は肩まで浸水したという話を聞いた。

甲は、土木事務所に行き、大雨で床上浸水になった原因を調べたところ、豪雨で下水管が対応できず、道路下の合流管から逆流したことが分かった。今後の対策について下水道局に聞いたところ、下水道に関しては改善の計画はあるが、予算の都合で計画は中止になっており、浸水区域のことは通達していると言われたので、区役所で調べたところ、本物件地域は防災マップに記載され、浸水警戒区域になっていることが判明した。甲は、防災マップに書かれている浸水警戒区域については、乙から重要事項の説明を受けていなかった。

た。

そこで甲は、乙に対して、①本物件が防災マップB級浸水警戒区域内にあることは区役所で防災マップを見れば簡単に分かることで、プロとして調査義務を怠ったものであり、契約前に説明があれば本物件は購入しなかった、②転売も不可能で再び浸水が発生する恐れがある、③建物の1階部分はピロティーとした3階建に建て直すか、④それができないなら同等の物件と交換するか、損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、①市では一部の区しか防災マップがなく、認識が薄かったこともあり説明しなかったことは事実であるが、重要事項説明義務違反にあたるものではない、②今回の大雨は10年に一度の突発的な集中豪雨による天災であり、今後市でも下水道施設の改善を行う予定であること、③建物の建て直しや交換はできないが、甲が被害を受けているのは事実なので、媒介報酬の範囲内で負担したいと主張したため、紛争になった。

### 2 紛争調整の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により4回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①乙の媒介で、新築土地付住宅を購入したが、本物件が浸水警戒区域内の物件であることは全く知らなかった、また、重説で乙の説明があれば購入しなかった、②15年3月の大雨で床上浸水し、大きな被害を受けた、将来再び浸水が発生することも考えられ、安心して住めない、③床を貼り替える

ため、業者に見積もってもらったところ、約618万余円の費用がかかる、④少なくともその費用は支払って欲しい、⑤媒介手数料の範囲内では納得できない、⑥Aが15年4月に廃業したため、Aについては保証協会に弁済保証金の還付の認証を要請している、等と主張した。

これに対して乙は、①防災マップが存在し、本物件が浸水警戒区域内にあることは全く知らなかった、②今回の大雨は10年に一度の集中豪雨で、雨量が60mmを超え下水管が対応できず一過性のものである、③市では排水枡の設置、合流管を増設するなど対応は考えているので将来的には改善されると思われる、④ただ、甲が浸水被害を受けたのは事実なので、解決金として150万円を支払いたいと主張した。

委員より、甲に対しては、床上浸水があったことは事実として、その損害額をいくらで算定するかは難しく、乙に説明不足があるにしてもその損害額を全額補填させることは困難である、Aは廃業しているが、Aについては、保証協会の弁済保証金の還付をしてもらうことは可能である、等と説明した。

一方、乙に対しては、甲の購入動機に直接かかわるような重要な事項は説明すべきであり、その意味では調査不足、説明不足があったことは免れない、等と指摘した。

諸般の事情を勘案して、委員より、調整案として、乙に解決金として金300万円を提示したところ、乙は了解し、甲も同意したので、本案件は和解に至った。

### 3 和解の内容

① 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金300万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 本和解契約は、本案件につき甲が乙以外に債権がある場合、甲のその債務者に対する請求を妨げるものではない。

③ 甲及び乙は、今後互いに本案件につき、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。

④ 甲は、本案件につき、神奈川県へなした乙への苦情申立てを取り下げる。

⑤ 甲及び乙は、本案件につき、本条項に定めるものほか何らの債権債務がないことを相互に確認する。