

掲載内容

第1章 はじめに

- Q1 不動産取引・開発において問題となる水害リスクの類型・概要
- Q2 水害リスクに関する法令・ガイドラインの整備状況

第2章 水害関連規制と水害対策

- 第1 法律・条例による水害関連規制等
 - Q3 災害危険区域の指定事例
 - Q4 流域治水関連法とは
 - Q5 条例が定める水害対策規制や指導の事例
 - Q6 条例が定める水害対策のための助成の事例
 - Q7 浸水対策に関するガイドラインの概要
 - Q8 土砂災害に関する法令による規制事項
 - Q9 げけ条例とは
 - Q10 災害危険区域などでの活用が想定される支援制度

第2 建築物における水害対策

- Q11 建築物の浸水経路
- Q12 建築物における水害対策
- Q13 水害対策を検討する上での留意点など
- Q14 建築物の用途に応じた水害対策
- Q15 水害リスクを緩和させるための設計・施工上の注意点

第3章 物件の取引時の注意事項

第1 広告規制

- Q16 水害リスクのある物件について広告する場合の注意点

第2 調査・説明義務

- Q17 調査・説明義務について
- Q18 水害リスクについての調査方法
- Q19 水害ハザードマップについての重要事項説明義務
- Q20 建築物の用地の取引における水害リスクに関する調査・説明義務
- Q21 駐車場の賃貸における水害リスクに関する調査・説明義務
- Q22 法令上の制限やハザードマップにおける注記がない土地に関する水害リスク調査の範囲・程度
- Q23 中古物件の取引における水害に関する調査・説明義務
- Q24 水害リスクに関する調査・説明の

- 不備を理由とする契約解除
- Q25 契約後引渡しまでの間に水害リスクが高まったことに対する調査・説明義務

第3 取引関係者の契約不適合責任等

- Q26 取引関係者の責任総論
- Q27 水害と契約不適合責任
- Q28 引渡し後に発覚した不具合を理由とする契約解除と目的不達成の要件
- Q29 契約不適合責任や不法行為責任に基づく損害賠償の範囲
- Q30 「水害に関して生じた損害について売主は一切責任を負わない」とする特約の効力
- Q31 水害リスクに関する宅地造成業者の責任
- Q32 水害リスクに関する賃貸人の責任
- Q33 水害リスクに関する建設会社の責任
- Q34 水害リスクに関する設計者の責任
- Q35 水害リスクに関する管理会社の責任
- Q36 水害対策と刑事責任

第4章 税金

- Q37 水害に遭った際の法人・個人共通の税務上の取扱い
- Q38 法人が水害に遭った場合の法人税法上の取扱い
- Q39 個人が水害に遭った場合の所得税法等の軽減又は免除の取扱い
- Q40 個人事業主が水害に遭った場合の所得税法・消費税法上の取扱い
- Q41 水害に遭った場合の相続税法等上の取扱い①
- Q42 水害に遭った場合の相続税法等上の取扱い②
- Q43 浸水被害軽減地区の指定に係る特例措置

第5章 事例解説

第1 売買

- 1 調査・説明義務
 - ケース1 過去の浸水事故の調査・説明義務①
 - ケース2 過去の浸水事故の調査・説明義務②
 - ケース3 げけ条例についての説明義務
- 2 契約不適合責任等
 - ケース4 冠水しやすい性状の土地の取引における契約不適合責任
 - ケース5 頻発に浸水被害を受ける土地の契約不適合責任、調査・説明義務
 - ケース6 局地的集中豪雨の際に建物に浸水被害が生じたことに関する

- 契約不適合責任
- ケース7 共用部分である地中躯体壁の契約不適合責任

第2 賃貸

- ケース8 過去の浸水の事実についての賃貸人の説明責任
- ケース9 浸水事故による責任の帰属
- ケース10 ショッピングモールの賃貸人の責任
- ケース11 駐車場賃貸借において過去に生じた浸水被害についての賃貸人の説明義務

第3 請負・設計

- ケース12 建築主兼売主である業者、設計・監理を行った業者の契約不適合責任・不法行為責任
- ケース13 浸水防止措置の不履行と不法行為責任
- ケース14 防水・排水設備についての契約不適合責任

第4 マンション管理会社・管理組合の責任

- ケース15 局地的集中豪雨による浸水で駐車場の自動車が高車になった場合のマンション管理会社の責任
- ケース16 マンション管理会社が駐車場の冠水を把握して告知すべき義務の存否
- ケース17 浸水事故についての管理組合の管理義務違反

第5 その他の責任等

- ケース18 雨水が氾濫しないよう管理する地方公共団体の義務・責任
- ケース19 水害により被害を受けることが予想される地域に居住する者の開発許可取消訴訟の原告適格
- ケース20 集中豪雨により生じた山の斜面の土砂崩れにおける観光リフトについての工作物責任
- ケース21 床下浸水による腐食等の瑕疵についての不法行為の消滅時効、清算条項の適用

索引

- 事項索引
- 判例年次索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

不動産取引のための水害リスクをめぐる法律問題

—Q&Aと紛争事例解説—

共編 工藤 寛太 (弁護士)
横山 和之 (弁護士)
山本 慎介 (一級建築士)

◆水害リスク地域に適用される規制・基準、物件取引における注意事項、水害に遭った場合の税務上の取扱いをQ&Aで解説しています。

◆水害関連判例をもとに、不動産業者等の調査・説明義務や契約不適合責任など、実務のポイントをケースで示しています。

◆弁護士、一級建築士、公認会計士・税理士が、それぞれの専門的見地から解説しています。



A5判・総頁314頁
定価4,950円 (本体4,500円) 送料460円

0120-089-339 (通話料無料)

受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



詳細はコチラ!

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 4,510円 (本体4,100円)

Q19 水害ハザードマップについての重要事項説明義務

Q 宅地建物取引業法では、水害ハザードマップについての重要事項説明義務があるとのことですが、具体的にはどのような義務なのでしょう。また、どのように説明をすればよいのでしょうか。内容の異なるハザードマップが複数存在する場合もあると聞きましたが、その場合はどうすればよいのでしょうか。

A 宅建業者は、取引対象不動産の位置が含まれている水害ハザードマップが市町村において作成されてい

Q33 水害リスクに関する建設会社の責任

Q 当社は建設会社なのですが、当社が建物を建築した上で売主として販売した場合や、建築主からの依頼に基づいて建築して引き渡した場合に、浸水や土砂崩れによって建物の倒壊等の被害が生じたときに、当社が法的責任を負うことはあるのでしょうか。

A 天災は予測できるものではありませんが、建物の建築においては浸水や土砂崩れへの対策を考慮した計画とする必要があり、浸水対策等を怠ったことにより建物に被害が生じた場合や、施工の不備により被害が生じた場合には、法的責任が生じる可能性があります。建物の建築に当たっては、自己の法的立場に応じ、適切な対応を行う必要があります。

解説

1 建物の売主業者に生じる責任

浸水や土砂崩れ等の天災に関しては、売主に帰責事由のあるものではありませんので、原則として売主が責任を負うものではありません。しかし、建売住宅や分譲マンション等の建物を建築し、当該建物の売主となる場合、売主には売買契約の内容に適合した建物を引き渡す責任があります(民562)。この「契約内容に適合した建物」の内容には、建築地の水害特性に応じ浸水や土砂崩れへの対策を講じることも含まれます。

東京地裁平成15年4月10日判決(判時1870・57)においては、販売したマンションに浸水被害が生じたことに関し、完成直前にも浸水事故

ケース6 局地的集中豪雨の際に建物に浸水被害が生じたことに関する契約不適合責任

土地建物を購入後、建物に浸水被害が複数回発生した事案について、買主に対する売買契約時の重要事項説明において、過去に浸水被害が発生していたことを詳細に説明した上、売買代金を一部減額していた等の事情を踏まえ、売主の瑕疵担保責任を否定した事例 (東京地判平28・12・8(平28(ワ)11628))

事案の概要

本件は、原告Xが、被告Yから土地・建物を購入し、第三者に賃貸していたところ、建物に浸水被害が複数回発生したことから、建物に隠れた瑕疵があるとして、Yに対して瑕疵担保責任(現行民法における契約不適合責任)に基づく損害賠償を請求した事案です。

裁判所は、本件建物に隠れた瑕疵はなく、Yの瑕疵担保責任は認められないとして、Xの請求を棄却しました。

の配水管等の調査を行いました。浸水の原因は明らかになりませんでした。

なお、本件売買契約の際の重要事項説明において、Yは、Xに対し、平成25年7月に発生した局地的集中豪雨により浸水被害が生じたこと、その後に排水逆流防止弁が追加設置されたことについて重要事項説明書の特記事項に詳細に記載し、口頭でも説明していました。さらに、当時の売り出し価格である5,980万円から1,240万円減額し、本件売買契約が締結されていました。

2 瑕疵担保責任の有無

裁判所は、浸水被害が本件建物の瑕疵によるものかどうかについては、明確な判断を避けました。その一方で、本件売買契約締結に当たり、YがXに対し、平成25年7月に発生した局地的集中豪雨により本件建物に浸水被害が生じたこと、その後に排水逆流防止弁が追加設置されたことについて重要事項説明書の特記事項に詳細に記載し、口頭でも説明していたこと、さらに、当時の売り出し価格である5,980万円から1,240万円減額し、本件売買契約が締結されていたことを指摘し、本件売買契約は、気象条件によっては浸水被害があり得る物件であることを前提に締結されたものといえるため、本件建物には「隠れた」瑕疵は認められないとし、Yの瑕疵担保責任を否定しました。

解説

1 「隠れた」瑕疵について

令和2年4月1日に改正法が施行される以前の民法においては、目的物に瑕疵(契約の趣旨に照らして目的物が通常有すべき性質・性能を

コメント

本件では、買主に対し、過去の局地的集中豪雨の際に浸水被害が発生していること等が重要事項説明時にしっかりと説明されていただけでなく、売買代金が減額されたことも重要なポイントとなったと考えられます。

過去に浸水被害が生じたことがある等、将来的に浸水被害が生じる可能性が相当程度ある不動産を売却する場合において、契約不適合責任を負担しないようにするためには、買主に対し、過去に浸水被害が生じたことを説明するだけでは足りず、不動産の状況(新築か中古か)や取引の目的等を考慮した上で、売買代金等の種々の契約条件についても注意する必要があります。

ケース11 駐車場賃貸借において過去に生じた浸水被害についての賃貸人の説明義務

過去に豪雨のために駐車場が浸水し、駐車車両に被害が発生していた事実について、賃借人が容易に認識できた等の特段の事情がない限り、賃貸人は、賃貸借契約の締結に当たり、信義則上、当該事実について賃借人又は仲介業者に対し告知・説明する義務を負うとして、賃貸人に損害賠償責任が認められた事例 (名古屋地判平28・1・21判時2304・83)

事案の概要

本件は、原告Xが地下駐車場を賃借していたところ、集中豪雨による浸水によって駐車していた自動車が水没したとして、賃貸人である被告Yに対し、浸水被害に関する信義則上の説明義務違反による不法行為責任(民709)に基づき損害賠償を請求した事案です。

1 概要

Yは駐車場の賃貸を業として営んでおり、個人であるXは平成25年4月1日、Yとの間で株式会社Zの仲介により地下駐車場(本件駐車場)の一部を賃借する契約を締結しました。その後、平成25年9月4日に本件駐車場は集中豪雨により浸水し、Xが本件駐車場に駐車していた車両が水没する被害が発生しました。

21日(す。)。被害設置、平本件建物

取引対象不動産の場合、対象不動産の説明が想定区で説明