

# 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)  
山木 慎介 (一級建築士)

新日本法規

## Q14 建築物の用途に応じた水害対策



水害対策を行う上での留意点を、建築物の用途に応じて教えてください。



住宅においては、玄関扉、窓、換気口などの開口部が多いことから、建築物の周囲に水防ライン（対象建築物への浸水を防止することを目標として設定するライン）を設定し、水防ラインの中に浸水させないように対策をとることが有効です。

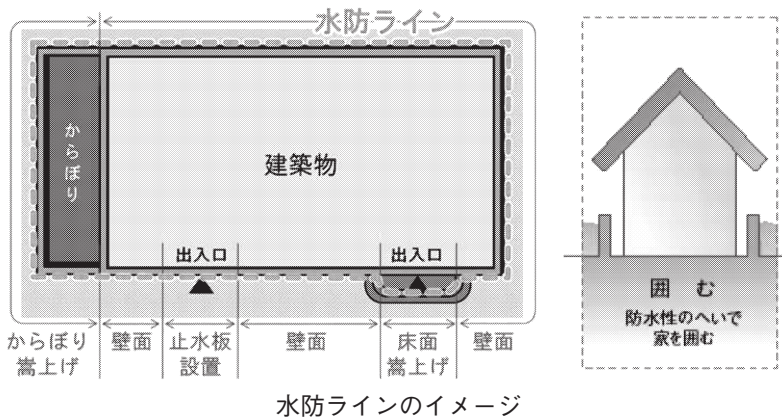
分譲マンションにおいては、対策の実施手順やタイミングなどを運用マニュアルとして整理し、居住者に周知することが重要です。

商業ビル、事務所ビルも同様に、防災行動計画書を作成し、管理会社で共有し、テナント会社に周知する必要があります。また、大型ビルにおいては、浸水被害を受けた場合の著しい被害を想定し、二重三重の水害対策を施すことも有効です。

### 解 説

#### 1 住宅における水害対策

住宅においては、玄関扉、窓、換気口などの開口部が多く、全ての開口部からの浸水を防ぐ対策を施す場合、対策費用が高額となります。対象建築物を囲むように水防ラインを設定し、想定浸水深以上の高さのある塀を設置する、出入口の床面のかさ上げや土嚢・止水板を設置するなど、水防ラインの中に浸水をさせない対策をとることが有効です。



水防ラインのイメージ

(国土交通省・経済産業省「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」)

## 2 分譲マンションにおける浸水対策

分譲マンションにおいては、水害対策の運用方法について整理しておくことが重要です。土嚢や止水板の設置など、多くの対策は浸水が発生する前に人為的に設置する必要があります。設置手順や設置のタイミングを間違えるなど、人為的な誤りによって引き起こされる浸水の可能性にも注意が必要です。そのため、平時、発災直前、発災時、発災後などの状況に合わせて、浸水対策の取組に必要な機材、人員などの対応方法を時系列で記載したタイムラインに則ったマニュアルの作成が望まれます。

多くの分譲マンションは長期修繕計画に基づいて工事の検討と実施を行っており、水害対策といった計画に盛り込まれていない工事は、マンション全体の理解が得られず、実現に至らないことが想定できます。浸水によってどのような被害が生じるのか感じ難しく、緊急性を感じないことも対策が進まない要因であるといえます。導入に当たっては、設備機器への被害によって日常生活にどのような支障が生じるかの説明や、被害写真を用いて視覚的に理解できる情報を発信することなど、多くの区分所有者に理解をしてもらうことが重要です。

## Q19 水害ハザードマップについての重要事項説明義務



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。



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るか否かを説明する必要があります。さらに、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作成されている場合には、当該ハザードマップ上における取引対象不動産のおおむねの位置を説明する必要があります。なお、取引対象不動産の位置が含まれているハザードマップが複数存在する場合は、その全てについて説明しなければならない上、取引対象不動産の位置が浸水想定区域に含まれていない場合でも、上記の説明を省略することはできません。

また、市町村が作成する水害ハザードマップと国や都道府県が作成する浸水想定区域図の情報が相違する場合には、浸水想定区域図における取引対象不動産のおおむねの位置もあわせて説明するのがよいでしょう。

## 解 説

### 1 水害リスクに関する資料

水害（洪水・雨水出水・高潮）リスクに関する主な資料としては、Q18のとおり、「浸水想定区域図」、「水害ハザードマップ」の2種類があります。

### 2 宅建業者が説明すべき内容

#### (1) 水害ハザードマップの有無及び取引対象不動産の位置

宅建業者は、宅地建物取引業法35条に基づく重要事項説明として、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るか否かを説明し、さらに、当該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る場合には、当該ハザードマップを提示し、ハザードマップ上における当該取引対象不動産のおおむねの位置を説明する必要があります（宅地建物35①十四、宅地建物規16の4の3三の二）。

#### (2) 近隣にある避難所の位置

近隣にある避難所の位置については、宅地建物取引業法上、説明すべきことが義務付けられているわけではありませんが、ハザードマップを示す際に当該取引対象不動産の近隣にある避難所の位置を示すことが望ましいとされています（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平13・1・6国総動発3））。

もっとも、避難所の位置を説明する場合には、位置を示した避難所が最適な避難所であると相手方が誤認することのないよう、物件周辺の複数の避難所の位置を水害ハザードマップにて示した上で、水害ハザードマップに記載されている避難所についての詳細な内容の確認については、当該水害ハザードマップを作成した自治体に問い合わせる

### Q33 水害リスクに関する建設会社の責任



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。



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ます。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

が発生していること、近隣にある類似のマンションでは敷地に盛り土をして地表面をかさ上げして建築しており浸水被害が発生していないことから、設計段階からマンションの立地条件を把握していれば地表面をそのままにして建築されることはなかったと推認され、マンションに盛り土をせず建築し、他に十分な浸水対策をとっていないことが、マンションの欠陥であり「瑕疵」であると判示されています。

この「瑕疵」は現在の民法562条でいう「契約不適合」に該当しますので、売主には契約不適合責任が認められ、買主に対し目的物の修補や損害の賠償を行う責任がありますし、そのような欠陥のある目的物を引き渡したことについて、売買契約の債務不履行責任や不法行為責任が認められる可能性もあります。

したがって、建物を建築し売主となる場合（建築主兼売主である場合）には、建築に当たり建設地の水害特性や過去の水害履歴、水害ハザードマップや、周辺の建物等を確認し、予測できる範囲においては浸水や土砂崩れへの対策も考慮した建築計画としなければなりません。また、同裁判例においては、浸水対策を講じるか否かについて、建築主が「その費用対効果を考えて検討すべき問題であって、もっぱら建築主の判断に委ねられるべき問題である」とされ設計者の責任は否定されていますので、建築主（兼売主）は上述の確認結果を踏まえ、対策に要する費用と水害リスクの大きさを勘案して、建築主（兼売主）の責任において、適切な建築計画を検討し定める義務があります。

## 2 施工者としての責任

建設会社が、建築主（注文主）との間で建物の施工について請負契約を締結した場合、請負人は仕事を完成させる義務を負っており（民632）、契約において定められた内容に従い建物を完成させて引き渡すことにより履行は完了します。請負人は建物を引き渡せば責任は果た

したことになりますが、引き渡した建物について、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合は、請負人は契約不適合責任（民636）を負います。そのため、建物建築時の契約不適合（施工の不備等）が要因となり、浸水が生じた等建物に被害が発生している場合、請負人には、契約不適合責任に基づき、建築主に対し目的物の修補や損害の賠償等を行う義務が発生することになります。

ただ、民法636条においては、その契約不適合が建築主の供した材料の性質又は建築主の与えた指図によって生じた場合には、建築主は請負人に対し契約不適合責任に基づく請求をすることはできないと定めています。このような場合には請負人に責任を負わせることが妥当ではないことが理由ですが、この場合においても、請負人がその材料又は指図が不相当であることを知りながら告げなかったときは、請負人に対し当該請求を行うことができることとなっています（民636）。

この点について、建築計画が不適切な場合、請負人はどのような対応をするべきでしょうか。先述の裁判例では、建築計画において浸水対策をとるかどうかは「建築主の判断に委ねられるべき問題」と判示しており、請負人が建築主の指示を拒絶すべきとはいえないとしていますので、例えば、明らかに浸水対策が不足している建物の建築を建築主から指示された場合でも、請負人は指示されたとおりに建築すればよく、当該指示を拒絶すべきとまではいえないこととなります。しかしながら、建築に関して知見を有する専門家として、請負人は、建築主に対し、浸水対策の不備を指摘し、建築計画の変更をするか否かの検討を求めることが望ましい（事案によってはそのような義務を負う場合もあり得る）と考えられます（Q34参照）。また、請負人が浸水対策の不備を把握しながら、対応を怠ったことにより被害が生じた場合、事案によっては居住者に対する不法行為責任を負う可能性もありますので、注意が必要です。



**【参考判例】**

- 浸水被害の発生したマンションに関し、建築主（売主）が地表のかさ上げをせずにマンションの設計を行ったことについて、マンションの欠陥を認めた上で、浸水対策の要否は建築主の判断に委ねられる問題であるとし、建築主の責任を認定し、設計業者の責任を否定した事例（東京地判平15・4・10判時1870・57）

## 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。

## 1 事実関係

Xは、平成25年10月4日、Yから本件土地・建物（平成25年3月21日竣工）を4,740万円で購入しました（以下「本件売買契約」といいます。）。本件建物は、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ため、本件売買契約締結以前に、排水逆流防止弁が追加設置されていました。

Xは、購入した本件土地・建物を第三者に賃貸していたところ、平成26年7月、平成27年5月、同9月の合計3回、局地的集中豪雨後に本件建物に浸水被害が生じました。Yは、Xからの要請に応じて本件建物

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・性能を欠いていること）がある場合に売主の責任を追及するためには、当該瑕疵が「隠れた」瑕疵であることが必要とされていました。

この「隠れた」とは、瑕疵が外部に表れていないことをいい、売買契約時に買主が瑕疵の存在を知らず、取引上要求される一般的な注意をもってしても発見できないこと（善意・無過失）を意味していました。善意・無過失については、契約当事者の立場（専門業者なのか個人なのか等）や、契約締結に至るまでの交渉経緯等の事情から総合的に判断されていました。

## 2 現行民法における判断に与える影響について

現行民法では、瑕疵担保責任の制度が契約不適合責任となり、目的物が契約の内容に適合しない場合は、債務不履行の一般原則に従って処理することになったことに伴い、「隠れた」という文言は民法から削除されました。

ただし、「隠れた」という文言自体は削除されましたが、契約不適合の有無は、当事者の立場や、売買契約締結に至るまでの交渉経緯等から、当事者がどのようなものを契約の内容としていたかにより判断されるため、改正後も同じ要素が斟酌されることには変わりはありません。例えば、売買目的物に含まれる設備が損傷しており、そのことを当事者が認識し、容認して契約した場合は、当該設備の損傷は「契約不適合」にはならないということになります。

本件では、上記事案の概要2に記載のとおり、YがXに対し、過去に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及びその後の対応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から約2割も減額し、本件売買契約が締結されていたという経緯があることからすれば、「気象条件によっては浸水被害があり得る建物」を目的物とする売買契約であると評価できるため、現行民法下においても、Yには契約不適合責任は認められないと判断される可能性が高いでしょう。

## 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。

そこで、XはYに対し、浸水被害に関する信義則上の説明義務に違反した不法行為(予備的に、排水設備に不備のある本件駐車場を使用収益させたことについての債務不履行)に基づき損害賠償の支払を求めました。

事実をZ社にもXにも告知しなかったことは、信義則上の説明義務に違反し、Xに対する不法行為を構成すると判断しました。争点③の損害の発生及び額については、本件車両は本件集中豪雨の際に水没したため廃車処分となったもので、Yの不法行為と因果関係のある損害であるとし、本件集中豪雨の際に本件車両を安全な場所に避難させることが容易であったという事情もないため、Yに対し、車両の時価相当額の賠償責任を認めました。

#### コメント

豪雨や台風といった天災により発生した損害については、賃貸借契約における免責事由とされていることが多いため、契約責任は問題にならないのが通常ですが、本件においては、契約責任ではなく、賃貸借契約締結時の説明義務違反が争点となっているのが特筆すべき点です。近年、記録的な豪雨等の発生により浸水被害が発生することが多くなっており、本件における判示のとおり、浸水被害の発生状況は、契約当事者にとって契約を締結するか否かの判断に当たり重要な要素です。賃貸人にとって過去の浸水被害は不利益な事実ですが、そのような事実も含めて、契約締結に当たっては物件の正確な情報を告知しておく必要があります。



新日本法規