



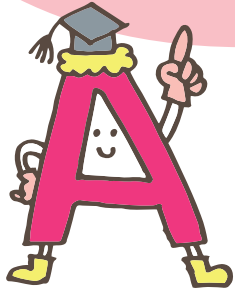
浸水被害の心配はないと言われ購入した中古住宅が床下浸水したら？

相談者の気持ち

5年前に中古住宅を購入したところ、豪雨で床下浸水しました。購入するときには、仲介の不動産屋から近くに川はないし、今まで浸水の被害はなかったので浸水の心配はないと言われたのですが、損害賠償請求することはできますか？

萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。著書に『知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門』（共著、幻冬舎、2019年）ほか。



このような場合、損害賠償請求をする相手は売主と仲介業者が考えられます。まず、売主に対してですが、水害による浸水は買主が土地建物に通常の注意を払っても発見できない欠陥つまり「隠れた瑕疵^{かし}」があったとして民法上の瑕疵担保責任を追及して損害賠償を請求することが考えられます。2020年4月施行の改正民法では「契約不適合責任」といい、内容は少し違いますが、施行前に締結された契約にも改正前民法が適用されるため、本件は改正前民法が適用されます。

「隠れた瑕疵」というのは、「通常有すべき品質を有しないこと」とされています。水害による浸水の可能性があることは、「通常」とはいえませんが「隠れた瑕疵」に当たる可能性があります。もっとも、洪水による浸水は一般人では予測困難なので、専門家であれば予測可能な場合に「隠れた瑕疵」があるというべきでしょう。

この事例で「今まで浸水の被害はなかった」ということが、周囲の状況や過去の浸水歴から専門家であっても予測できないことだったのかどうか問題になります。

また、瑕疵担保責任を追及するためには、浸水被害から1年以内に損害賠償請求の意思を売主に対して明確に告げる必要があります。



これに対して仲介業者は売主ではないので、瑕疵担保責任（契約不適合責任）は負いません。また、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明義務にも土地建物の浸水は含まれていません。

しかし、売主や仲介業者が過去の浸水を知っていたか、または、所要の調査をすれば知ることができた場合には、信義誠実の原則から買主に説明する義務があり、怠った場合は損害賠償責任を負うものと考えられ、売主と仲介業者の責任を認めた判決も出されています。

相談者は浸水の心配はないと説明されたとのことなので、①その場所は過去に浸水があったか ②過去の浸水を売主か仲介業者が知っていたか ③必要な調査をすれば過去の浸水歴を知ることができたか、によって損害賠償責任が認められるかが左右されることとなります。特に③は、市役所等に問い合わせれば、過去に浸水被害があったか分かる場合が多いので、その点を確認していたかが問題の焦点になるでしょう。

なお、2019年の台風や豪雨により多数の水害が発生したことから、今後、重要事項説明義務に水害リスクが加えられる見通しです。また、不動産取引時にハザードマップを活用した情報提供を行うよう国交省が業界団体等に依頼をしているので、浸水に関して不動産取引業者に求められる注意義務の程度は高くなっています。