

令和 8 年度 実務研修会 ＜事例発表＞

【事例】

- ①「隣地工事に伴う湧水発生トラブルについて」
- ②「賃貸契約における
重要事項説明の仲介業者への委任について」
- ③「売買中古物件の欠陥によるカビ発生時の
業者の負担範囲について」

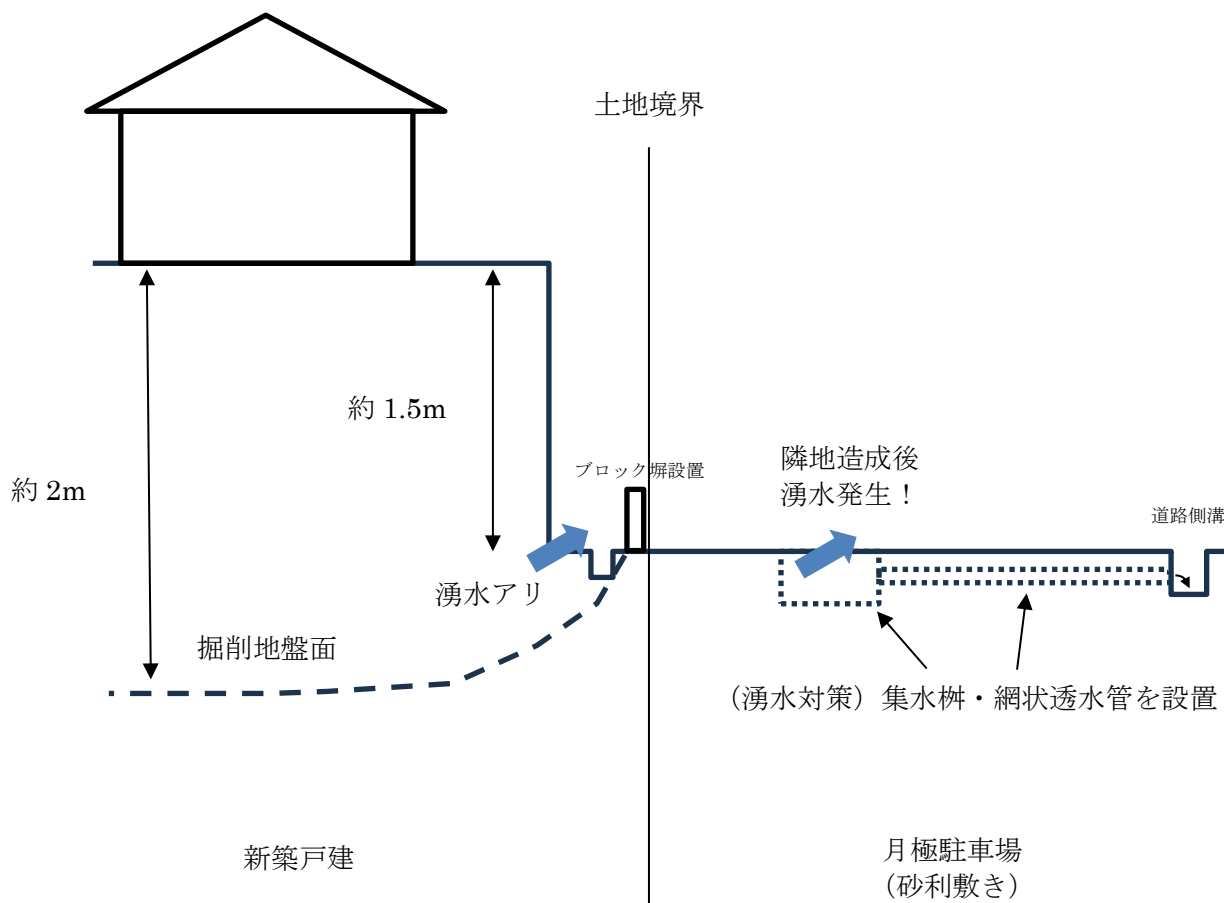
講師

弁護士法人プラザ法律事務所 弁護士 仲里 豪 氏

令和 7 年 8 月 2 7 日（水）
てだこホール 小ホール

事例Ⅰ『賃貸事例：隣地の戸建建築工事に伴う湧水発生トラブルについて』

担当：浦添・西原地区 徳嶺 庄一郎



(概要)

月極駐車場の隣地にて、戸建て建築のため土地造成および掘削工事が行われた。その後、戸建が完成した頃に月極駐車場の一角から湧水が発生。砂利敷きの路面を常に水が流れる状態となり、ぬかるみや水たまり等によって駐車場利用者からクレームが寄せられた。そこで戸建て施工業者に対策を依頼したところ、しぶしぶ対策を承諾。簡易的な措置として駐車場の路面下に網状透水管を埋設して地下を通じて付近の道路側溝まで排水する工事を行った。

(経緯)

5月上旬

隣地の土地造成が開始。既存のブロック塀および石積みが撤去された。

5月17日

地盤の掘削が始まった。当該隣地はもともと月極駐車場よりも地盤面が1.5m程度高かったが、そこから2m程度掘り込まれたため、最終的に月極駐車場の地盤面よりも約50cm低い状態となっていた。

5月18日

隣地内の掘削底部から目視にて湧水を確認。溜まった水はポンプアップにて排出されていた。また、湧水箇所付近には土留め用の矢板が打ち込まれていた。

11月18日

戸建が概ね完成。隣地と月極駐車場の境界には1.5m程度のコンクリート擁壁が新設された。しかし、この擁壁の端から湧水が認められ、隣地から月極駐車場内へ水が流入していた。そのため、施工業者に駐車場内へ水が入らないよう流入防止措置をお願いしたところ「土地境界付近にブロックを積み、かつ溝を掘って排水ルートを確保するから問題ない」との回答があった。

12月中旬

土地境界付近へのブロック積みおよび溝掘り工事が実施された。しかし、月極駐車場の路面には水溜まりが残ったままであった。この時点では残り水かと考え、経過を観察することとした。

1月5日

晴天であるにもかかわらず、月極駐車場の水溜りが解消されず、溜まった水が駐車場を横断し、道路側溝まで流れ出していた。水の流れをたどったところ、駐車場の戸建て寄りの地点から水が湧き出ていることを確認した。そのため施工業者に再度連絡し、対応を要請した。

1月14日

地主、施工業者、管理会社（当社）を交えて現場にて対策を検討。対症療法になるが、駐車場路面下に網状透水管を埋設して、湧水地点から道路側溝まで排水する方針で合意した。

1月25日

網状透水管の設置が完了。道路側溝の排水口から水が流れ出すのを確認。対策工事は完了した。

後日

埋設した網状透水管は湧水地点で目詰まりを起こしやすいことが判明したため、当社にて急きょ湧水箇所にて点検口を設置。定期点検することとなった。また、湧水自体は路面下を流しているものの、その周囲は湿った状態が続き、雑草や藻類が繁殖するなど、状態がよいとは言えず、根本的な解決には至っていない。

【疑問】

- ①隣地工事に伴う湧水の発生については、具体的には誰が責任を負うべきなのか。月極駐車場の地主？戸建て施工業者？隣地地主？
- ②今回、月極駐車場内での対策工事となったが、隣地敷地内での対策を求めることはできたのか（例えば隣地内に水抜き用の井戸を掘削する、など）。
- ③今回のような工事に伴う湧水発生の場合は、月極駐車場の地主の受忍義務はどの程度あるのか（本地域は地形的に地下水位が浅い可能性があります）。

事例Ⅱ『賃貸契約における重要事項説明の仲介業者への委任について』

担当 宜野湾・中城地区 比嘉 秀樹

Aさん（家主）は、自身が所有するアパートを定期借家契約として貸し出すことを希望し、不動産会社Bに仲介を依頼しました。Aさんは、不動産会社Bに対して、定期借家契約の事前説明を行う権限を委任し、その旨を記載した委任状を交付しています。

その後、不動産会社Bは、借主Cさんに対し、契約締結前に「この契約は更新のない定期借家契約であり、契約期間の満了により終了すること」などを記載した事前説明書を交付し、口頭でも説明を行いました。しかし、その説明の際、不動産会社Bは、Aさんから受けていた委任状を借主へ提示しませんでした。

契約は予定どおり成立し、借主は入居しました。

契約期間満了の6か月前、不動産会社Bは借主へ契約終了通知を送付しました。すると借主Cさんは、次のように主張しました。

「事前説明のときに、家主からの委任状を見せてもらっていません。そのため、不動産会社には事前説明をする権限があったとは確認できません。したがって、定期借家契約は無効であり、この契約は普通借家契約なので契約は終了しません。」

【疑問】

①不動産会社Bは、実際には家主Aさんから定期借家契約の事前説明を行う権限を委任されていましたが、借主へ委任状を提示していませんでした。

この場合、委任状を提示しなかったことだけを理由に、定期借家契約は無効となり、普通借家契約になるのでしょうか。

②定期借家契約の事前説明を仲介業者などの代理人が行う場合、借主に対して委任状を提示することは法律上必要なのでしょうか。

事例Ⅲ『売買中古物件の欠陥によるカビ発生時の業者の負担範囲について』

担当 那覇東地区 伊禮 忠史

買主Bは売主宅建業者Aから土地建物を購入したが、1年後カビが大量発生した。

Aの従業員に連絡し見てもらおうと、「通常のことなので換気を行ってください。何かあれば負担します。」と言われた。しかし、外部の調査会社に依頼して物件調査をした結果、断熱材がなく、湿気対策に不備があることが分かった。

BはAへ修繕と調査費用の請求を行ったが、「修繕はするが、調査は買主が勝手に行ったことで支払う義務がない」と一部拒否した。

【疑問】

①確かにAの了承を得ずに調査を行ったが、住宅に欠陥が無いという結果であれば自己負担ということで納得はできるが、欠陥があると判明した場合でも、Aは調査費用を支払う義務がないといえるのか？

②契約不適合の種類や買主が請求できる権利について教えてほしい。