



特定紛争案件／平成十二年度第十一号のあらまし

隣地の通行承諾をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲らは、平成十一年二月、業者乙の媒介で、売主業者丙から、土地付建物（土地九・〇〇㎡、建物延べ面積九九・二七㎡）を代金三、九五〇万円で購入し、同年六月頃引渡しを受けた。

購入した敷地の北側の一角に接して丙所有部分（以下「本件通行敷地」という。）があり、販売チラシでは明確な表示はなかったが売買対象部分ではないとのことなので、甲らは、購入申込みの際し、この本件通行敷地に自動車の駐車及び通行のための地役権を設定するか、それに代る手続をしたとの条件をつけた。乙は、甲らの意向を受けて丙と交渉したが、丙は隣地の販売活動に支障を来すとして断った。乙は丙と交渉し、①本件通行敷地を分筆すること、②分筆した本件通行敷地について甲らに永久的にその通行及び使用を認め、将来丙が売却した場合にもこの権利を買主に承継さ

せるといふ内容の公正証書を作ることを了解を取りつけて同年五月に作成した。その後丙が倒産し、翌平成十二年一月、隣地の落札者Aから甲らに対して本件通行敷地に駐車している車の撤去を言い渡されるとともに、後日裁判所から引渡命令を受けたため、甲らはやむを得ず近隣に駐車場を借りて車を移動させた。Aは、甲らに対して、本件通行敷地の使用を認めず、五〇〇万円で購入しなければ当該土地に塀を建てると主張した。

甲らは、売買契約締結時、乙から公正証書が地役権と同等の効力があると説明され、それを信用して購入したが、今回のことも地役権が設定されておれば発生しなかったとして、乙に対し、債務不履行による損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、丙が倒産し、隣地が競売に付されることは予測できなかった。丙に地役権設定を断られたため、甲らにとつてその当時考えられる最良の方法として公正証

書を作成した。甲に迷惑をかけたのは事実なのでできる限りのことはしたが金銭的にも限界があると主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により五回の調整を行った。調整の過程で、甲らは、①購入前、玄関前に車を置きたいでも使用できる物件が欲しかった。②本件通行敷地は丙の所有地であったが、車の使用と通行ができればと思い、乙に、地役権の設定又は地役権設定に代る手続をとつてくれることを条件に購入することとした。③地役権は駄目だったが、乙から公正証書なら地役権と同等の効力があると言われ、それを信じて購入した。④丙が倒産し、落札者Aは使用を認めず、五〇〇万円での買取りを求められた。⑤裁判所より土地引渡命令が出たため、明け渡し、近くに駐車場を借りた。⑥このようになったのは乙に責任がある。⑦買取資金五〇〇万円を支払うか、それができないなら債務不履行による損害賠償として、駐車場料金三三三万円余（定年退職までの三二年分）を支払うよう主張した。

これに対し乙は、①甲らから、地役権の設定の話があり、丙と交渉したが接道の関係か

ら拒否された。②甲らの希望を考え、その当
時できる最善策として公正証書を作成した。
③丙の倒産は予測できなかった。④公正証書
が地役権と同等の効力があるとは言っていない。
⑤五〇〇万円は支払えない。⑥甲らに迷
惑をかけたのは事実なので、駐車場料金の三
年分(二八万円)を支払うと主張した。

委員より、甲らに対して、本件を根本的に
解決するためには丙及びAを相手にしないと
解決できないが、丙及びAは当事者ではない
こと、他人の土地を無償で使用することには
無理があったこと、定年退職分までの主張は
難しいこと等を説明し、一方、乙に対しては、
甲らに駐車場として利用できるということ
で媒介していること、一般的にも倒産は予想で
きないことではないこと、公正証書と地役権の
相違をよく説明すべきであったこと等を指摘
した。

諸般の事情を勘案して、委員より、調整案
として、乙が甲らに駐車場料金の概ね一〇年
分に相当する一〇〇万円を支払うことを提示
したところ、両者は納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙は、甲らに対し、本案件にかかわる解
決金として、金一〇〇万円を本日支払い、甲

らはこれを受領した。

② 甲ら及び乙は、前条項に定めるものを除
き、何らの債権債務がないことを相互に確
認する。

③ 甲ら及び乙は、本案件に関し、今後互い
に裁判上、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 甲らは、本案件に関し、千葉県へなした
乙への苦情申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／平成十三年度第一号のあらまし

マンションの上階の騒音をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲らは、平成一二年一月、売主業者乙から、富山県所在のマンションの二階の一室（専有面積七二・〇八坪）を代金二、一〇〇万円で買い受け、平成一三年一月引渡しを受けて入居した。甲らによると、購入前、現地案内を受けた際、本物件は乙の販売事務所として使用されていたため、代わりに本物件の上階の三階の部屋を案内された。その部屋はカーペット敷であったが、甲らは上下階の音を懸念して、乙に音について確認したところ、「フローリングよりカーペットの方が音は響かない」と言われた。甲らは契約締結の日、室内を採寸するためその部屋を訪れたところ、前回見た時はカーペット敷であった洋室がフローリングに変更されていたが乙から説明はなかった。甲らは、入居後、上階の生活音が気になったため、同年二月、カーペットからフローリングに変更した際の施工不良

があるのではないかと乙に連絡し、上階の生活音を聞いてもらった。乙は、微妙な音はするが、クレームの対象となるような音は確認できなかった。甲らは、依然として上階からの音が続くため、乙に再度騒音調査を依頼したが、乙は問題ないとして騒音調査をしなかった。また、乙の販売時のパンフレットでは、「防音・遮音性能を重視した防音フローラーLⅡ四五」となっていたが、実際の測定結果はLⅡ五〇であることがその後判明した。日本建築学会の「床衝撃音レベルについては、適用等級」の区分では、集合住宅については、軽量衝撃音（LⅡ）と重量衝撃音（LⅡH）に分けて、軽量衝撃音ではLⅡ四〇、重量衝撃音ではLⅡ四五を「特級、遮音性能上特に優れている」、LⅡ四五とLⅡ五〇を「二級、遮音性能上優れている」、LⅡ五五とLⅡ五五を「二級、遮音性能上標準的である」、LⅡ六〇とLⅡ六〇、六五を「三級、遮音性能上やや劣る。」としている。

甲らは乙に対し、①上階の部屋がカーペット敷からフローリングへの変更を事前にならなかつたのに何の説明もしなかつた、これは説明義務違反にあたる。②当該物件のパンフレットには、LⅡ四五と記載されており、軽量衝撃音（LⅡ）、重量衝撃音（LⅡH）ともLⅡ四五の水準を満たしているものと普通は考えられるが、乙の回答では、パンフレット記載のLⅡ四五とは、LⅡ四五の基準を満たした床材を使用していることであるので、このような表示をパンフレットに記載することは説明義務違反にあたる。③当該物件のパンフレットには、LⅡ四五と記載されているが、それがLⅡ四五（二級）を意味するとしても、実際の測定結果はLⅡ五〇（二級）となっており、これは瑕疵に当たるとする。④瑕疵に基づき、売買契約を解除し損害賠償を支払うか、⑤それが認められないなら防音工事をするか、⑥売買代金の見直しを要求する、と主張した。これに対し乙は、①甲らの苦情に対しては、現地で音の確認に向くなど誠実に対応してきた。②甲らは、当社の販売上の不手際、パンフレットの記載不備等を指摘しているが、本件の争点は本物件に受忍限度を超える音が生じているか否かである。③甲らの依頼の応じて音の確認をしたところでは、客観的に受

忍限度を超える音が発生したとは認めがたいと主張したため、紛争になった。

二 紛争調整の経過

委員三名(弁護士一名、建築一名、行政一名)により六回の調整を行った。調整の過程で、甲らは、①現地案内の際、購入部屋は乙の事務所として使用されており、直接見ることはできなかった。②乙に上階を案内され、購入部屋と同じ仕様であると言われた。③上階の部屋の洋室はカーペット敷で防音効果が高いと言われた。④上階がカーペット敷からフローリングに変更されたことを事前に聞いていたから購入しなかった。⑤パンフレットには「防音・遮音性能を重視した防音フロアーLⅡ四五」の表示があったのでその性能があると信じて購入したのに、実際の測定結果はLⅡ五〇でLⅡ四五でないことが判明した。⑥入居後、上階からの生活音(歩行音、引戸の音等)に悩まされ、休日には部屋の居れないほどひどい。⑦契約を解除するか、それができないなら乙の費用で防音工事をするか、⑧損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、①甲らの購入部屋は事務所として使用していたので案内できなかった。②上階の部屋は引渡し前ならオプション

がついており部屋の変更工事は可能であった。③変更工事を説明しなかったのは社内の連絡漏れである。④パンフレットのLⅡ四五の表示は材質を表示したもので、性能を保証したものである。⑤甲らからの苦情で部屋に行って生活音の確認をしたが、騒音の確認ができなかった。音は若干は聞えたが、受忍限度を超えるような音ではなかった。⑥契約解除は認められない。⑦防音工事は可能だが、費用の全額負担はできない等と主張した。

委員より、甲らに対しては、騒音は個人差があり、聞く人によって違う。騒音に敏感なら購入条件として乙に明示する必要があった等を説明し、一方、乙に対しては、カーペット敷からフローリングに変更工事があったなら甲らに説明すべきであった、パンフレットのLⅡ四五の表示は買主に性能保証の誤解を与える恐れがあり、性能保証でないのならその旨注釈を加える必要があったこと等を指摘した。

調整の段階で、防音工事の方向で話が進んだが、工事費用の負担割合で話し合いが進展せず、最終的に金銭解決での調整になった。甲らも工事費の全額負担か、譲歩しても半額負担を譲らず、乙も騒音の原因が掴めないことを理由にいずれも応じなかった。委員が両当

事者に尚一層の歩み寄りを求めたが、両当事者の主張が変わらなかつたため、これ以上の調整は不可能となり、両当事者同意のもと調整打ち切りとなった。