



特定紛争案件／平成十三年度第三号のあらまし

マンションの防音性能表示をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲ら(二三名)は、平成十一年四月、売主業者乙から、土地付区分所有建物の一室を買収し、同年六月下旬に引渡しを受け、入居した。

平成十一年二月頃、甲らの一人が、下階の入居者の一人から子供の遊ぶ音がうるさいとの苦情を受け、その後、平成十二年三月までに二回の苦情を受けたため、建物の遮音性に対する疑問を持ち、乙に問い合わせた。乙は、入居開始前に測定した軽量床衝撃試験データを示し、建物には問題はなく、上下階の生活騒音に対する受忍限度の問題であると説明した。その際、測定結果はL₁L₁五〇以上であるが、パンフレット記載のL₁L₁四五の仕様に対し現実のレベルがそれに達していないのは建築業界では許容範囲であると説明した。平成十二年八月、マンションの総会で本件を議題に取上げることとし、乙及び施工会

社に理事会への出席を要望したが、実現しなかったため、同年一〇月、乙に質問状を送付した。乙は、同年十二月、①住宅性能表示制度は本件建物には適用されず、本件建物の設計及び施工はいずれも日本住宅性能表示基準に基づいていないこと、②本物件の分譲販売に使用したパンフレットにはL₁L₁四五等級相当のフローリング材を使用する等により音環境に配慮する旨を記載しているが、この内容は、置床材等を使用することにより音環境に配慮したことを表示したままであり、本件建物の上下階の居室間において具体的にL₁L₁四五という値をもって遮音性能を保証したという趣旨ではないこと、③管理組合は、乙が本件建物に対しL₁L₁四五という性能を保証しているかのごとく認識しているがそのような趣旨ではないこと、等の回答をした。

そこで甲らは、乙に対し、パンフレットに記載されていた性能より一等級低い物件に住まされており、生活騒音の受忍限度の問題と

は別次元の話であり、乙の販売時における虚偽表示又は不当表示の可能性が高く、契約不履行、若しくは虚偽の販売から不利益を被ったとして、当マンションの軽量床衝撃音の等級を販売パンフレット通りのL₁L₁四五等級相当に改善するよう求めたため、紛争になった。

なお、日本建築学会の「床衝撃音レベルに関する適用等級」の区分は既に本誌五二号の特定紛争平成一三年度第一号のあらましで紹介したが、軽量衝撃音ではL₁L₁四〇を特級、L₁L₁四五を一級、L₁L₁五五を二級、L₁L₁六〇を三級としている。

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、パンフレットの表示が「防音性に配慮したL₁L₁四五等級相当のフローリング仕上げ」となっていたのでその性能を信じて購入した。②乙はマンション引渡し前に床の改良工事をしたが、改良工事の説明はなく、改良後の軽量床衝撃音の測定結果はL₁L₁五〇～五五でパンフレット表示のL₁L₁四五の表示と違っている。③乙は、L₁L₁五〇～五五は建築業界では常識だと言うが納得できない。④各部屋はL₁L₁四五の性能があ

ると信じて購入したのに、等級的にもランクの下がった物件を買わされた。⑤これは生活騒音の受忍限度とは別次元の話で虚偽表示又は不当表示の可能性がある、等と主張した。

これに対して乙は、①パンフレットのL14四五等級相当の表示は、置床材等を使用することにより音環境に配慮したことを表示したまでであり、本件建物の上下階の居室間において具体的にL14五という値をもって遮音性能を保証したという趣旨ではない。②引渡し前に改良工事をしたのは、フローリング材にしたのが初めてだったから自主的に改良したもので、甲らには説明している。③パンフレットの表示は虚偽表示でも不当表示でもない。④各部屋の等級を保証したものでない。⑤しかし、迷惑をかけたのは事実なので解決金として二〇万円程度は考えたい、等と主張した。

委員より、甲らに対して、使う材料の性能表示と現実に工事が行われたマンションの測定結果は必ずしも一致するものではないこと、各部屋の性能を保証したものでない以上、L14四五等級相当の改善を求めることは現実に難しいこと等を説明し、一方、乙に対して、甲らの誤解を招くようなパンフレットの表示は

好ましくないことを指摘した。

委員より、諸般の事情を考慮して、本件を解決するため解決金三〇万円を提示したところ、両当事者は納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙は、甲らに対し、甲らの申立てにかか
る本件の解決金として、合計金三〇万円の
支払義務があることを認め、これを本日甲
らは支払い、甲らはこれを 受領した。
- ② 甲ら及び乙は、本件に関しては、本和解
条項に定めるほか、何らの債権債務の存し
ないこと及び今後互いに裁判上、裁判外を
問わず、一切の請求又は異議申立てをしな
いことを相互に確認する。
- ③ 甲らは、本件に関し、国土交通省へなし
た苦情申立てを直ちに取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／平成十三年度第四号のあらまし

土地売買における隣地との境界をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成九年三月、宅地建物取引業者乙の媒介で、売主Aから土地（地積三五七・〇二㎡）を代金一、三六〇万円で買い受けた。本件売買契約書には、本物件の現況と公図が一致していなかったため、Aの申出により、「買主への所有権移転後、公図訂正するものとする。但し、買主の負担はないものとする。」即ち、公図訂正は売主と媒介業者の責任において行うという特約があった。

その後、甲が平成一三年に住宅の建築工事を始めたところ、隣地所有者Bから激しい妨害を受け、建築請負業者は工事ができないとして手を引いてしまった。Bによると、公図訂正が未だ実施されていないため、建築することは認めないとのことであった。

乙によると、本件売買契約締結後調査した結果、当該土地の公図訂正は公図混乱地域で周辺住民の同意を要するため、簡単にはでき

ず、事実上不可能であることが判明した。このため、未だに実行されていないと説明した。

そこで乙は、自らが請負業者となって建築する案を提示したが、甲は、乙に不信感を抱いていたためその案を受け入れなかった。

甲は、公図訂正ができないことから乙に本件土地の交換、又は買取りを請求したため、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、不動産鑑定士一名）より四回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①土地の購入目的は老後に備えるためで、公図は現況と相違していたが、乙が所有権移転後公図訂正するというのでそれを信じて購入した。②平成一三年三月、請負業者に頼んで建物を建てようとしたら、隣地所有者Bから公図訂正ができていないことを理由に激しい妨害を受け、請負業者が手を引いたため、建てられなくなり、既に五年が

経過している。③乙は未だに公図訂正をしておらず、媒介業者として契約を履行していない。④Bより建築妨害を受け建物が建てられない。このままでは物件購入の意味がない。⑤乙が物件の代替地を探るか、乙が買取るか、それができないならBが現況の形状を認め、苦情を言わないような一札をBから取れるなら和解してもよいと主張した。

これに対し乙は、①Aから、売買契約の当日公図訂正を特約条項に入れて欲しいと言われ、公図訂正なら簡単にできると思い条項に入れた。②法務局に確認したところ、物件地域は公図混乱地域で周辺住民の同意が必要で公図訂正が簡単にできないことが判明した。③Bの建築妨害はあるが、建築確認は下りており、建物は建てられるので、売買の目的が達せられないわけではない。④ただ、公図訂正ができていない責任は感じている。⑤代替地は難しい。買取りは一、〇〇〇万円以下で長期分割払なら考えてもよい。⑥Bが現況を認め、苦情を言わないような一札を取れるよう努力したい、等と主張した。

委員より、甲に対しては、物件は公図混乱地域にあり、周辺住民の同意が必要で公図訂正はすぐには難しい状況にあること、契約目的が達成できないときは契約解除も可能だが

それは売主に対してのもので媒介業者に求めるのは無理があること、売主は外国人で行方不明とのことなので解除は難しいこと、等を説明し、一方、乙に対しては、媒介業務における契約不履行責任は免れないことを指摘して、両当事者の一層の歩み寄りを求めた。

甲は、乙の提示した買取り価格を拒否したが、Bが建築妨害をせず現況を認め、甲に苦情を言わないような一札が取れば和解してもよいとの甲の提案があったので、委員が、甲及びBが現況を認め、双方が苦情を言わないという文書（確認書）を交換したらと提示したところ、甲及び乙も納得し、乙がBとの交渉に入ることになった。その後Bが隣地を売却するとの情報を得て、乙はBの媒介業者を通じて確認書を取るべく交渉したが取れなかった。委員より、乙に期限を設けて、乙自身がBと交渉して確認書を取るよう説得したが、乙は自信がないとして誠意を見せなかった。そこで甲は、確認書が取れない限り話し合いをしても無駄だとし、乙に対する訴訟を提起すると主張したため、これ以上の調整は不可能となり、両当事者同意のもと、調整打ちりとした。



特定紛争案件／平成十三年度第五号のあらまし

業務費等の支払をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成一二年一二月、不動産業者A、乙ら（乙及び丙）の関与で、売主Bと土地付建物（土地二一六・七三㎡、建物 延面積一三九・三六㎡）を代金五、八〇〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結した。

甲によると、平成一三年一月の決済時に媒介手数料として、一八二万七千円（売買代金の三％プラス六万円プラス消費税）をAに支払い、「情報提供料及び債権処理に伴う業務費」が必要であると言われ、同額の一八二万七千円を乙に支払った。甲は、入居後八か月を過ぎたところ改めて売買契約書及び重説書を読み直したところ、乙に支払った費用については必要である旨の記載はなく、そのような費用を支払うという念書及び覚書も交わしたこともなく、違法な費用であると思い、同年八月、府に相談した。

乙らは、本件物件については、甲の兄の事

務所に勤務していた元銀行員C（乙らはCを甲の代理人だと思っていた。）の依頼を受け、広告主であるAに紹介し、物件を案内したが、Aの先客への媒介が進んでいたため、媒介を断った。しかし、乙らは、Cから、「甲がどうしても本件物件を欲しがっていること、本件は不良債権がらみの物件であること、CはAをよく知らないこと等により、是非間に入って面倒を見てほしい」といわれ、媒介手数料と同額の業務費の支払を条件に引き受けた。業務費の支払についてはCを通じて甲も了解しているはずで、Cにも紹介料として二〇万円を支払っていると主張した。

甲は、本物件については、兄には頼んだが、Cや乙らに頼んだ覚えはない。乙らは物件の案内と契約に立会っただけで何もしていない。乙に支払った業務費の中から一五〇万円を返還して欲しいと主張した。

乙らは、Cは甲の代理人だと思って、Aを紹介したし、債権者と交渉するなど、それな

りのことはした。一五〇万円の返還はできないと主張したため、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、鑑定士一名）により三回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①広い家に住みたいと思い、家を探していたところ、新聞の折込みチラシで物件を知った。不動産取引には不慣れであったので、兄に相談した。②兄は事務所に勤務しているCに相談し、Cが窓口になったようである。③現地案内は、A、C、乙らが立会ったが、乙らがいたことは気にならなかった。④乙らから、事前に情報提供料及び債権処理に伴う業務費という話は聞いていない。兄より手数料と同額の費用がいたと言われていた。⑤C及び乙らに依頼したことはない。⑥乙らに支払った業務費は納得できないので一五〇万円を返還して欲しい、等と主張した。

これに対して、乙らは、①知合いのCから物件を紹介してほしいと言われ、広告主Aにチラシを送ってもらい、物件を案内した。②Cから甲が是非物件を購入したいという話がありAに連絡したところ、物件は他の人と商談中とのことで、媒介手数料を全額払うなら優先すると言われた。③それでは媒介はでき

ないので、CにAと直接商談を勧めた。④CからAはよく知らないし物件も心配なので是非立会ってほしいと言われ、媒介手数料と同額の業務費を支払う条件で引き受けた。⑤Cは甲の代理人と考えていた。⑥業務費の支払については甲に直接確認はしなかったが、債権者と交渉するなど努力はした。⑦Cに二〇万円を紹介料として支払っている。⑧業務費の全額の返還はできないが、委員の裁定には従いたい、等と主張した。

委員より、甲に対して、Cが兄の事務所を解雇され行方不明とのことなので事実関係は確認できないが、不動産取引に不慣れであったとしても、兄だけにまかせるのではなく、業務費の支払に疑問があるなら甲自ら乙らに確認するなど努力が必要であったこと等を説明し、一方、乙らに対して、業務費などは基本的に業者間で調整すべきもので甲に請求するのは好ましくないこと等を指摘した。

諸般の事情を勘案して、委員より、解決金として計一二〇万円（乙が六〇万円、丙が六〇万円）の支払いを提示したところ、両者は納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 甲に対し、本案件の解決金として乙は丙

は金六〇万円、丙は金六〇万円の支払義務があることを認め、下記の方法により支払うものとする。

一 丙は、甲に対し、本日金六〇万円を一括で支払う。

二 乙は、甲に対し、本日金一〇万円を支払い、残金五〇万円は五回の分割払とし、平成一四年六月一〇日に一〇万円、同年七月一〇日に一〇万円、同年八月一〇日に一〇万円、同年九月に一〇万円、同年一〇月に一〇万円を甲名義の指定口座に振り込んで支払う。

(1) 乙は、甲に対し、前記の分割金の支払を怠った時は、期限の利益を失い、直ちに既払金を除いた残金額を一括で支払わねばならない。

(2) 乙は、甲に対し、前記の分割金の支払を怠った時は、支払遅滞の翌日から支払済まで未払金額に対する日歩四銭の割合による遅延損害金を付加して支払う。

② 甲並びに乙及び丙は、前条項に定めるものを除き、何らの債権債務のないことを相互に確認する。

③ 甲並びに乙及び丙は、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 甲は、本案件に関し、大阪府へなした乙及び丙への苦情申立てを取り下げる。



特定紛争案件／平成十四年度第三号のあらまし

売買価格と下取り価格の差額をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

売主甲は、自宅買換えのため、平成五年二月、業者乙に自宅を二、四八〇万円で売却の依頼をしたが、媒介契約期間内に売却できなかったため、同年六月媒介契約を更新した。甲と乙は、媒介契約更新の条件として、「同年七月二十五日に自宅売却が不可能な時は乙が金二、〇〇〇万円で買取るものとする」とした。また代替取得するいわゆる買換え物件についても、自宅売却と同じに乙と建設工事請負契約を締結し、その引渡しを同年七月二十五日とした。

その後も、乙は引き続き甲所有物件の販売に努力したが、売却の見込みがないことを理由として、甲と乙との間で下取りをすること

の合意が成立した。

これにより、甲と乙は同年七月八日、総額を二、〇〇〇万円(同日手付金一〇〇万円)とした売買契約を締結をし、その決済日を同年九月二十七日とした。その後、乙は、甲から下取りした物件を平成五年七月十八日第三者に二、二八〇万円で売却した。

そこで甲は乙に対して、①売却依頼を二、四八〇万円でしたのに、二、〇〇〇万円で下取りされ、第三者に二、二八〇万円で売却したことは、結果として媒介手数料以上の利益を得ており不当である。②乙は第三者に、二、二八〇万円で転売したとしているが、もっと高く売却(三、〇〇〇万円)しているはずである等と主張した。

これに対して乙は、①二、〇〇〇万円で下

取りした理由は、甲の購入物件(買換え物件)の残金の支払期日も間近であり、甲との合意に基づいて行った契約である。②また、第三者には二、二八〇万円でしか売却していない等と主張したため、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、一般行政一名)により一回の調整を行った。調整過程において、甲及び乙に事実確認を求めたところ、甲と乙の紛争調整の争点は、乙が甲から二、〇〇〇万円で下取りした土地付建物を、第三者にいくらの価格で売却したのかを判断するものであった。

甲は、①乙が第三者に売却した金額は二、二八〇万円ではなく、三、〇〇〇万円である。②下取り価格との差額が一、〇〇〇万円もあるのは不当であり、差額の一、〇〇〇万円を返還して欲しい、等と主張した。

これに対し乙は、①第三者に売却したのは二、二八〇万円であり、それ以上の価格で売却した事実はない。②証拠として、第三者へ

売却した不動産売買契約書を提出する。③諸経費を引けば利益を得たのは六〇万円程度である、等と主張した。

委員より、甲に対しては、乙が第三者に三、〇〇〇万円で売却したとするならば明確な資料等の確認とその提出が必要であることを説明し、乙に対しては、第三者への売却の不動産売買契約書が正当ならば誤解のないように甲にきちんと説明しておく必要があったことを指摘した。

甲は、委員の求められたことに対しては明確な回答と意思表示をせず、また、甲自身は主張する「乙は第三者に三、〇〇〇万円売却した」ということの裏付けを確認する方法もなく、今後の調整は困難であると判断された。

以上の経緯から、乙が提出した不動産売買契約書は正しいものと判断せざるを得ないと結論になった。また、当初甲が乙に売却依頼をした二、四八〇万円を乙が二、〇〇〇万円以下取りし、乙が第三者に二、二八〇万円売却したことにより発生する利益（本件は登記料等必要経費を除けば六〇万円であると主張）は、業者として行う通常業務の範囲内と判断された。

紛争の争点である下取り物件の売却価格に

関する甲・乙双方の主張が著しく相違したため、更に紛争調整を継続しても、これ以上の事実確認及び事実認定もできない状況となり、両当事者同意のもと、本案件は打切りとなった。

