



特定紛争案件／平成十四年度第五号のあらまし

地中埋没コンクリート等の「がら」の撤去をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成一四年六月、業者丙の媒介で、売業者乙から土地を代金六、六〇〇万円で購入する旨の売買契約を締結した。

甲は、土地の引渡しを受けた後、再度現地を訪れた際、隣地が工事をしていて一〇cmから二〇cm大のコンクリートや煉瓦積みみの「がら」が積まれているのを見た。甲は、購入した土地についてもよく確認したところ、本件土地の北側沿いにコンクリート塊等の「がら」が露出していた。

甲は、乙及び丙に連絡し、同年八月、現地で立会いをし、その後甲自らも業者に頼んで地盤調査をしてもらったところ、本件土地の全体に深さ二・五m程度まで「がら」が混じっており、地耐力が弱い（N値が三以下のところあり）ことを含めて木造の建築をするにも杭を打つ必要があるなどの問題があるため、「がら」混じりの土地を良土と入れ替え、その

際三〇cm毎に突き固めることを主張した。

これに対し乙は、隣地の南側擁壁工事や浄化槽撤去工事を行った際、「がら」は多少出ていると聞いているが、建築工事には問題がない範囲であるとし、また、同月、「敷地内の土の入替えは一切行わない」と回答した。その後、甲は乙及び甲が発注した建築会社も加わり話し合いをしたが、話し合いは平行線となり進展しなかった。

甲は、都に相談したところ、乙は都の担当者、甲の建築工事時に杭を打って「がら」に当たったらそれを取り除く等の対応はする、と答えた。また、同年九月、乙は甲に対して、①「がら」の存在は知らなかった、②甲の建物建築で支障のある「がら」は除去する、③土の入替えは受けられない、との内容証明書を送付した。

これに対し甲は、同月、乙に対して、「土地の引渡し後、土中にはコンクリート等の「がら」が多数混入しており、住宅の建築には適

しない土質であることが判明した。このような土質を持つ土地では到底売買の目的を達成することはできないため誠意ある対応を望む」という内容証明書を送付した。

乙は、甲に対して、本件土地には若干の「がら」が混入しているのは事実だが、通常の建物建築に支障が生じるものとは考えていない。甲の建築計画において、具体的な支障があれば再検討する、と回答したため、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）により八回の調整を行った。調整の過程で、甲は、丙の媒介で、自宅を建築する目的で土地を購入した。建物は鉄筋コンクリートかRC鉄骨を考えていたので、土地の地盤の調査をしたところ、地中（二・五mほど）にコンクリートの「がら」や煉瓦の「がら」等が多数埋設されており、地耐力もN値が三以下のところがあり、地盤も弱く希望の家を建てるには杭を打つ必要があることが判明した。杭を打つには費用もかかるし、地震が来れば建物の倒壊も心配である。契約目的が達成できないので土地を買い戻すか、それができないなら土を繰入替えるか、又は、「がら」の撤去及び杭打ち工事費用（約四三八

万余円)を支払うよう主張した。

これに対し乙は、売主Aより土地を購入し三区画に分筆し、その一区画を甲に売却した。土地の購入時、擁壁の造成工事をしたが、大量の「がら」が出て来たという認識はなかった。「がら」は少しは出て来たが、通常の処理で済んでおり、また、その時点で地盤調査をしたが、その調査報告では多少の「がら」の表示はあるが、建物の建築の地盤としては支障がないとの判断だった。建物の建築に必要な範囲内の「がら」は撤去するが、全面的な土の入替えはできない、建物は建てられるし目的が達成できないわけではないので、土地の買戻しはできない、「がら」の撤去費用の支払は難しいが杭打ち費用の一部一〇〇万円程度は負担したいと主張した。一方、丙は、媒介業者としては、「がら」があるかどうかは地中を掘らない限りわからないので、そこまでの調査義務は負わされておらず、責任はないと主張した。

委員より、甲に対しては、土を入れ替えて盛土とすると宅地として安定するまで時間の経過が必要となること、地耐力はN値が三以下のところも見られるので、杭を打つのがベターである等を説明し、一方、乙に対しては、「がら」があつて建物が建築できず、契約の目

的が達成できなければ契約解除になるが、建物の建築ができれば契約解除の対象とまでには至らないこと、また、丙に対しては、媒介業者には地中までの調査義務はないが、本件では地上に「がら」らしき物が見られたこともあり、契約前に乙に地盤について問題がないか等を問い合わせることは可能だったと思われること、等を指摘した。

最終的に本案件を解決するため、杭を打つことを前提にその費用を乙及び丙がどの程度負担するか調整になった。

諸般の事情を勘案して、委員より、乙が一五〇万円、丙が二〇万円を支払うよう提示したところ、両当事者も同意し、本案件は和解に至った。

三 和解の内容

① 乙及び丙は、甲に対し、本案件に関する和解金として、乙は金一五〇万円、丙は金二〇万円、計一七〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

② 甲並びに乙及び丙は、本案件に関し、前条に定めるほか、何らの債権債務が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

請求又は異議申立てをしないことを相互に確認する。

④ 甲は、本案件に関し、東京都へなした乙及び丙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／平成十四年度第六号のあらまし

競売物件を任意売却した場合の費用をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

甲の金融機関に対する金銭支払等の不履行により、甲の所有物件（土地付建物）に対して、平成一四年五月九日東京地方裁判所による競売開始手続がなされた。

乙はその事実を知り、甲に対して、本物件を任意売却した方がよいと熱心に勧めたため、甲はその勧めに応じたこととした。

甲は、債権者の同意を得て、同月六月二日、乙に対して、本物件の売却依頼をすることとし、乙と専任媒介契約を締結した。

その結果、乙の媒介により、同年九月六日、買主Aとの間で代金六、二〇〇万円とする売買が成立し、同日売買契約を締結した。なお、売買代金についての清算は乙が甲に代わって行うこととされた。

その後乙は、同年一月四日、預かった売買代金で金融機関等との債務を清算し、Aに対して、所有権移転登記手続を行い、同年一

二月七日、媒介報酬を含め、本物件の売却に伴う諸経費等の清算が行われ、全てが終了した。

甲は、売買代金から全ての諸経費等を差し引いた売買代金残額金一五七万余円の支払を乙に求めたところ、乙は、本物件に当たっては別途経費（解体業者への損害金等）がかかったとして、九〇万円しか支払わなかった。

その後甲は、未払金六七万余円の支払を乙に求めたが、乙が応じなかったため、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）により三回の調整を行った。調整の課程で、甲は、乙より所有物件を任意売却しないかと熱心に勧められて、乙に専任媒介を依頼した。報酬については媒介報酬の最高限度額（代金の三%プラス六万円）を支払うこととで合意し、報酬以外に特別な費用（債権者

等との交渉等）がかかるという話はなかった。売買代金も決済され、清算も終わり、報酬も全額（最高限度額）支払った。清算後売買代金から諸経費を差し引いた残額金一五七万余円を支払ってもらう約束であったが、乙は九〇万円しか払って欲しくない。残額の六七万余円を支払って欲しい。売買契約が更地引渡しを条件としていたので、解体業者と費用を二回の分割払にする合意をとり、工事は開始されたが、解体業者は工事を一時中断（中断理由は不明）した。その後工事は開始されたが、乙は、解体業者への工事中断の損害金二五万円を支払等その他特別な費用がかかったとして、その金額を差し引いた残金の支払を主張しているが、工事中断は解体業者の都合で中断したもので、最終的に解体業者には一括で全額支払っている。また、乙は、その他に債権者等との交渉に要した日当等の費用があるとしているが、これらの費用は媒介報酬額に含まれ、差引きの理由がないとして六七万余円の支払を主張した。

これに対して乙は、解体業者の工事中断は甲に原因（支払条件の相違）があつて一時中断したものである。買主への引渡期日も迫っており、やむを得ず、乙が解体業者に損害金を支払うことで工事再開の了解がとれたもの

で、このことは甲に連絡し了解済である。日当等の費用の請求は放棄するが、解体業者へ支払った損害金二五万円の費用については譲れないと主張した。

双方の事情聴取の結果、最終的に解体業者が工事を一時中断した理由が何かということになった。委員は、工事中断の理由は、甲が解体業者への工事発注の支払条件（二回の分割払）をめぐり合意ができていないまま工事をさせたことが原因と判断された。

諸般の事情を勘案して、委員より、残額六七万余円から解体業者への損害金二五万円を差し引いた残額四二万余円を乙が甲に支払うよう提示したところ、両当事者が納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件につき買主から受領した売買代金残額のうち、乙において解体業者に支払った損害金二五万円を除く金額の支払義務があることを認め、同額の金員を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙は、本案件について前条に定めるものを除き、他に何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 甲及び乙は、今後本案件に関し、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、東京都へなした乙に対する苦情申立てを取り下げる。