



特定紛争案件／平成15年度第1号のあらまし

マンションのサッシの広告をめぐるトラブル 伊藤隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成14年2月10日、売主業者Aの販売代理業者乙から、区分所有建物の1室(D1タイプ、専有面積70.05㎡)を代金3,730万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、平成15年3月27日、引渡しを受け入居した。

甲は、購入前、新聞広告のチラシがハイサッシ(H2,300mm)「バルコニーに面したりビング・ダイニングはハイサッシとし、住まいの奥まで陽射しが届くよう配慮」となっていたので、同年3月9日の内覧会で確認したところ、購入部屋は、北側バルコニーに出る扉(幅850mm)だけがハイサッシで、南面のメインバルコニーにある一番広い窓は鉄骨の梁がありハイサッシではなく、高さも2,000mm程度のものだった。

甲は、購入前のモデルルームと内覧会時の購入部屋とは多少相違はあると思っていたが、広告とは余りにも差があるので、弁護士にも相談したところ、解約の申出ができるぐらいの問題があると言われたので、乙に内容証明付郵便でクレームを述べた。

乙は、法的には違法はなく、何の落ち度もないと回答したため、紛争になった。

2 調整手続の経過

委員3名(弁護士1名、建築1名、一般行政1名)により5回の調整を行った。調整の過程で、甲は、かねてより病弱な妻のために日当たりのよいハイサッシのマンションの部屋を探していたこともあり、上記のチラシ

の広告(乙は売主業者Aと相談して作成したと説明している)に強い関心を持って購入目的で乙のモデルルームを訪問した、乙の担当者からパンフレットと図面集を渡され、購入予定タイプ(Dタイプ)の部屋は梁があることの説明は受けたが、「ハイサッシ一部除く」という説明は何も受けなかった。

甲は契約後の内覧会で、南面のバルコニーに面したりビング・ダイニングがハイサッシではなく、天井の高さもチラシにある2,510mmではなく、2,000mm程度であることが判明した。

甲は、重要事項説明で、南面のメインバルコニー側がハイサッシではなく、天井の高さも2,000mm程度という説明は聞いていなかった、部屋はハイサッシでもなく、天井の高さも予想より低く圧迫感もあったので契約解除も考えたが、既に住んでいたアパートの解約も伝えており、現実に契約解除することもできず、やむを得ず引渡しを受けて入居したが、乙のこのような広告は誇大広告で購入者に誤認を与え、納得できないとして、乙に対して代金3,730万円の5%(186万円)を減額するよう主張した。

これに対して乙は、パンフレットには「ハイサッシ一部除く」と記載されており、甲には梁があることを説明している、梁がある部分にはハイサッシが採用できないことは構造上明らかで、チラシはあくまで販売活動の手段で、パンフレットと図面集が正式なものである、乙には法的に違法や責任はなく代金減額には応じられないと主張した。

委員より、乙に対して、パンフレットには「ハイサッシュ一部除く」とは記載されているが、どのタイプが除かれるのか、甲が購入したDタイプが除かれるのか記載がないこと、口頭の説明でもDタイプのバルコニーに面したサッシュがハイサッシュでないとの説明は一切されていないこと等の事実が認められるので、これらのことは誇大広告（宅建業法32条）、重要な事項の説明不足（同法47条）に違反する可能性があること等を指摘した。

乙は、会社には責任がないが、本件を解決するため代金の1%、約37万円程度なら支払ってもよいと主張した。

諸般の事情を勘案して、委員より、両当事者に対して、調整案として70万円を提示したところ、乙は37万円が限度である、これ以上の金額は支払えない、これは売主Aも同じ考えであると主張した。甲は、乙は責任を認めず誠意が見られないので、本件を打ち切ってもかまわないと主張した。また、乙もこれ以上の金銭の積上げはできなにかたくなに拒否したため、調整不可能と判断され、両当事者了解のもと、本件はやむを得ず調整打切りとした。

（企画調整部調整第二課長）





特定紛争案件／平成15年度第2号のあらまし

近隣牧場の悪臭の不告知をめぐるトラブル

伊藤隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成15年4月、業者丙の媒介で、売主業者乙から新築土地付建物（土地149.40㎡、木造2階建）を代金3,980万円で買い受ける旨売買契約を締結し、引渡しを受け入居した。

入居後、しばらくして、甲は、近隣牧場からのし尿処理で発生する悪臭に悩まされた。甲は、牧場からの悪臭については重要事項でその説明を受けていなかった。

甲によると、契約後の同年5月、甲は、住宅ローン申請手続のため、丙の支店に行き、住宅ローン申請に必要な書類を作成した。その時に丙の担当者から「物件の東側約50mのところ牧場が存在し、牛に関する生産活動が行われているのを確認しました。」とする確認書に署名・捺印して欲しいと言われ、自分が単身赴任しているので、牧場の現状（牛舎からのし尿等の悪臭）を確認することなく署名・捺印した。

甲は、同年6月、町内会の会長宅を挨拶のため訪問したところ、町会長より、牧場のし尿処理等悪臭の問題は何十年前からの懸案事項であることを知らされた。

甲は、町会長の話を聞いて、子供の病気（喘息）等を考慮すると生活できないとして、乙及び丙に対して、①本物件を買い戻すか、②それができないなら損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、甲は地元の住民で牧場の存在は知っていると思ったが、契約後気にな

ったので、丙には重要事項説明に追加するよう依頼したと主張した。一方、丙は、牧場の牛舎は乙から100～200m離れていると聞いて重要事項説明は必要ないと判断した、と主張したため紛争になった。

2 調整手続の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により5回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①病気（喘息）の子供をかかえ、環境のよいところを条件に丙に物件の媒介を依頼した、②丙に物件を案内され気に入ったので購入したが、購入後、近隣牧場の牛舎からのし尿処理に伴う悪臭に悩まされることになった、③重説時、丙より、近隣に牧場があり、牛舎から悪臭があること等の説明があれば購入しなかった、④子供の病気もあり、このままでは住むことができない、契約を解除して買い戻すか、それができないなら損害賠償として300万円（換気システム設置プラス慰謝料）を支払うよう主張した。

これに対して乙は、①甲は地元の人で牧場については当然知っていると思った、牧場があれば動物もいるので臭いも出る、臭いが出るのは堆肥作業をする日で、せいぜい週2回程度である、②丙の担当者には甲が牧場の存在を知らないのであれば重説書に入れるよう依頼したが、丙から、牧場の牛舎が物件より距離があるので告知義務がないと判断し、省略すると言われた、③契約締結後、甲が帰った段階で気になり、後日トラブルを避けるため丙の担当者に甲に追加説明するよう依頼し、

丙から、甲より牧場が存在するという確認書を取ったという報告があったので、当然甲が了解したと思った、④牧場側も悪臭については牛舎の堆肥場に囲いをつけるなど検討しているのでは近々解消すると思われる、⑤しかし、迷惑をかけたのも事実なのでお見舞金として10万円程度は考えていると主張した。

一方、丙は、①牧場のことは認識がなく、乙より臭気の話は聞いてなかったので重説では説明していない、②牧場は物件より100～200m離れているとのことだったので現地調査はしていないが告知義務はないと判断した、③甲より牧場が存在するという確認書もらったので了解してくれたと理解した、④しかし、甲に迷惑をかけたのは事実なので解決金として甲より受領した手数料の半額70万円程度は支払ってもよい、と主張した。

委員より、乙及び丙に対しては、購入者の意思決定に係わるような重要な事項については当然説明しなければならないがその説明が十分ではなかったこと、甲が環境のよいところを求めていたのだから、牧場からの臭気のようなデメリットがあれば当然説明しておくべきだったこと等を指摘し、一方、甲に対しては、契約解除は生活できないほどひどいものであればその可能性はあるが、本件はそこまで難しく契約解除は現実的ではないと思われること、等を説明した。

諸般の事情を勘案して、委員より、両当事者に対して、本件は金銭解決が望ましいことを説明し、丙は、甲より受け取った手数料の全額129万1,500円、乙は40万円、計169万1,500円を解決金として支払うよう提示したところ、乙及び丙は納得し、甲も了解したので、本件は和解に至った。

3 和解の内容

① 甲に対し、本案件にかかる解決金として、

乙は金40万円、丙は金129万1,500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、相互に何らの債権債務がないことを確認する。

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を申立て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に対する苦情申立てを取り下げる。