



## 特定紛争案件／四年度第五号のあらまし

### 購入物件の騒音(低周波振動)をめぐるトラブル 伊藤隆之

#### 一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成四年六月、新築の戸建住宅を代金六千六百四十万円で購入し、引渡しを受けた。

物件購入時、甲は、地図で地下(十八メートル先、地下トンネル方式)を走るJR武蔵野線の存在を知り、販売担当者に振動についてたずねたが、担当者は、「電車は地下を走っているので振動はしません、大丈夫」との返答だったので、その言葉を信用した。

ところが入居後、JR武蔵野線走行車両の低周波振動のため、夜間眠れなくなったとして、乙に対して、①このような低周波振動があるならば物件は購入しなかった、契約を解除するか、②それができないなら、振動をなくすような工事(へた基礎)をすること、③資産価値が減少したので、損害賠償として五百万円を支払うこと、等を要求した。

これに対して乙は、①本件物件の売却に際して、付近にJR武蔵野線の地下トンネルが

あることを説明しており、同地区の住宅を他に八棟分譲したが、同地区住民より何の苦情もないこと、また、同種住宅が付近に多数建築され、多数の住民が居住しているが、「電車の音」が聞こえ、これが瑕疵であるなど問題になったことがないこと、②本件紛争後、

トンネル構造等を調査したが、本件地域には付近にトンネルがあることと関係して、特別建築規制が存在していることもないこと、また、振動については受けとめかたに個人差があり、本件は受忍限度内のものであること、③従って、契約解除は認められないが、振動防止のための工事はしてもよいこと、④損害賠償五百万円の要求は根拠がなく拒否する、と主張したため、紛争となったものである。

#### 二 調整手続の経過

委員三名(弁護士二名、一般行政二名)により五回にわたり調整を行った。その過程において、甲は、契約解除については撤回したが、①購入する前、乙の担当者が電車の振動はし

ない、と説明したから購入した、②健康上の被害はないが、眠りが浅いときは眠れなくなる、家がゆれるのは不快である、③低周波振動かどうかの測定費用は乙が全額負担すること、④騒音防止の工事はして欲しい、⑤損害賠償として五百万円を支払うこと、等を強く求めた。

これに対し乙は、①低周波振動の測定費用については、甲も半額負担すべきであること、②振動防止の工事(へた基礎)は行いたいこと、③しかし、損害賠償として五百万円は支払うことはできない、と主張した。

委員より、①振動については個人差があり、かつ、低周波振動の測定について測定費用の合意が成立せず、また、測定しても基準値がなく、判断が難しいこと、また、甲が健康被害を受けているならともかく、健康被害がないこと、②甲は損害賠償として資産価値が減少したとして五百万円を要求しているが、資産価値が減少したと思われる根拠がないこと、③騒音防止の工事は施工するが、これまでの経緯等から、その工事は第三者が施工することとし、その費用百万円を乙が支払うことかどうかと提示したところ、双方納得し、本案は解決した。

### 三 和解の内容

①乙は甲に対し本案件にかかわる解決金として金百万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

②甲及び乙は、本和解条項に定めるものを除き、互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を

問わず、一切の請求を行わないものとする。  
 ③甲及び乙は、本案件に関し、前各条項に定めるほか何等の債権債務のないことを相互に確認する。  
 ④甲は、本案件に関し、東京都へなした乙への申立を取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



## 特定紛争案件／四年度第六号のあらまし

# 水害地域物件購入をめぐるトラブル

伊藤隆之

### 一 紛争の概要

買主甲は、売業者乙より、平成四年三月、中古の戸建住宅(宅地六三・五七㎡、建物四六・九六㎡、築二十二年)を代金三千三百万円で購入し、九月末入居した。

入居の日に、近所の人から、この地域は平成三年九月の台風被害のあった場所で、床上十㎝ほど水に浸かり、市の「浸水予想区域」にもなっていることを聞き、市で確認したところ、事実であった。

甲は、物件購入時乙よりこのような説明がなかったため、乙に対して、①このような地

域であることを事前に聞いておれば契約はしなかった。②物件を買い取るか、それができなければ、建物の土台をあげる工事(近隣と同じように土台を一メートル高くする)をして欲しいと主張した。

これに対し乙は、①浸水については説明しなかったが、この地域だけのことではない。

②物件の買取りには応じられないが、嵩上工事は行う、費用は別途協議するというので、嵩上工事に着手した。

着手後費用負担について甲乙で協議したところ、乙は、工事が五百三十万円余になったので、三百万円は乙が持つが、それをこえ

る二百三十万円余は甲が負担して欲しいと主張し、甲が負担できないと反対して、争いとなったものである。

### 二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、建築専門家一名、一般行政一名)により二回の調整を行った。調整の過程で、当初、工事費用は三百万円と見込まれ、折半で交渉されたが、甲が反対して、工事終了後協議することになったこと、甲もある程度は負担する意思があること、また、甲の希望による追加工事もあること等が明らかになった。

また、委員からは、乙の物件説明の不足が指摘された。

このような事情を考慮して、委員から、乙が工事をすべて完了し、甲は乙に百二十五万円を支払うことを提示したところ、双方納得し、両者和解した。

### 三 和解の内容

①甲は乙に対し、本案件にかかわる解決金として、金百二十五万円を本日支払い、乙はこれを受領した。

②甲及び乙は、本案件にかかわる不具合項目については、工事がすべて完了したことを相