



特定紛争案件／62年度第三号のあらまし

売主業者の契約違背に伴う、

違約金の支払約定をめぐるトラブル

(概要)

甲(申立者会社員)は、賃貸用ワンルームマンションの経営を計画し、乙(被申立人売主業者)から、宅地一三二平方メートルを三六二〇万円で買う契約と、同時に建物の工事請負契約(二六〇〇万円)を結び、宅地購入契約の手付金五〇万円、請負契約の内金五〇万円を支払った。

その後、所定の建ぺい率では、甲の希望する室数規模のマンションが建たないこと、また、隣地の分譲地自治会が条件付の建設反対を表明したこと等が判明し、その対応策と代替地の取得検討に日時が経過した。

ところが、その後本物件が第三者名によって売り広告がチラシに出たので、甲が乙に説明を求めたところ、「本件契約はすでに合意解約されており、当方が第三者へ売することは、何ら問題はない。受領した手付金等は、お申し出により代替物件へ振り替えることにしている。」との回答であった。

甲は、これに納得せず、乙に対し、本件契

約が履行できないときは、二重売買による契約上の違背行為であるから、違約金として、重要事項説明書記載どおり、代金の二〇パーセント相当額を支払え、と請求した。

これに対して乙は、契約書の約定に従い、違約金として手付金の倍額と、宅地購入契約分一〇〇万円、請負契約分五〇万円を供託した。その後、乙の所属する業協会支部役員の斡旋により、乙は、甲に違約金として七〇〇万円支払うことを内諾した。

しかし、その後乙が、これを拒否したために、紛争が振り出しへ戻ったものである。

(調整手続の経過)

本事案の争点は、違約金の定めを、契約書の約定によるか、重要事項説明書記載によるかにあり、甲、乙それぞれが主張する違約金額に大きな乖離があった。

加えて、甲の主張は、協会役員が斡旋で提示した七〇〇万円が基本となっており、また、乙がいったんこの提示を内諾した経緯もあつ

て、相当強気に見受けられた。

委嘱した担当委員は、弁護士一、行政経験者二の三名で、条理を尽した調整手続が五回行なわれた結果、同委員から調整案が示され、和解が成立した。

(和解の内容)

和解の骨子は、次のとおりである。

- (1) 甲及び乙は、本件契約を合意解除する。
- (2) 乙は、甲へ受領済金員を返還する。
- (3) 乙は、甲に対し、本件契約に関する紛争解決金として四〇〇万円を支払う。
- (4) 甲は、宅建業法所管課及び協会支部に出した、乙への指導申立を直ちに取下げる。
- (5) 以上の外、債権債務のない旨互に確めた。

☆

本事案においては、契約書の約定があるにもかかわらず、これを上回る乙の違約金の支払いとなった。これは、乙の行為に信義誠実の原則にもとる点が多かったため、と思われる。



特定紛争案件／62年度第四号のあらまし

新築土地付建物の瑕疵担保責任

をめぐるトラブル

(概要)

甲（申立者）は、乙（被申立者売主業者）から、半地下一階付二階建土地付建物を、一年四月業者の媒介で購入した。

ところが、入居後二週間ほどたった頃から、地階の玄関、洗面所、納戸及び駐車場の床から水が浸出し、壁も濡れてくる、という事態になった。

甲乙間で話し合いの結果、最終的には、いったん防水補修することで落ちついたが、乙から呈示された工事仕様では、壁の四方と床の各内面に防水工事を施工するため、天井や出入り口が低くなり、また、有効面積も大幅に減るので、甲は、納得せず、乙に他の工法によるよう請求した。

これに対し、乙は、十分な調査、検討のうえ呈示したものであるから、これ以上のものは望まず、甲側で適当な施工があるなら、やってみらうと結構だ、と回答した。

甲は困って、紛争処理に持ち込んだものである。

(調整手続の経過)

本事案は、法律的な問題よりも建築技術上の問題が多く、争点も瑕疵修復の施工方法にあった。

このような案件に対し、弁護士、大学教授（専門は建築）、行政経験者の三名を担当委員に委嘱し、五回にわたり調整手続が行われた。

○第1回調整

当事者双方から、個別に事情聴取を行った。乙から、防水工事について、新たな提案がなされ、委員から、乙に対し、図面、資料の提出を求めた。

○第2回調整

乙が提出した図面等に基づき、双方の意見を聴取した。

○第3回調整

三委員による現地調査を甲、乙及び防水施工業者立会いで実施した。

また、防水施工業者から、仕様等についても具体的な説明があり、甲、乙ともに了解した。

○第4回調整

前回の現地調査で確認した防水工事の施工を前提として、それに付随する①一時移転の費用、家賃負担等 ②損害金 ③慰謝料について、甲、乙から意向を聴取し、額について委員一任を取り付けた。

(和解の内容)

骨子は、次のとおりである。

(1) 乙の費用と責任において、全面的に補修することとし、防水工事部分は専門業者に施工させる。

(2) 乙は当該防水工事に関し一〇年間保証する。

(3) 乙は甲に対し、工事期間中の甲の移転費用、甲及び家族の被った物的、精神的被害の補填として、二〇〇万円を支払う。

☆

甲の乙に対する不信任感が強かったため、本事案解決に一抹の危惧もあったが、委員の先生方の現地での土まみれの調査等、誠意あふれる調整の結果、梅雨入り前に工事が完了する内容の和解が成立した。

返田 照 (調整課長)