



特定紛争案件／62年度第二号のあらまし

返田 照

1. 事案の概要

甲は、業者乙の媒介で、昭和六十一年十一月中古の土地付建物を建替え計画含みで購入した。

この建物の建替えについては、敷地の前面道路が狭く、建築基準法四十二条二項該当道路であるため、セトバックが必要であるが、契約の時点では、未だ敷地と道路との境界が確定していなかったため、乙は、重要事項の説明にあたり、L字溝の端から一・四m必要である旨説明した。

翌年一月、甲が建替えのため建築確認の申請をしたところ、建築主事から、セトバックは道路境界から一・七m必要である旨の指導を受けた。

そこで、甲は、このような規制があったにもかかわらず、乙がこれを告げなかったため、予期せざる出費（擁壁補強工事費等）をよぎなくされたとして、乙に九七八万円の損害賠償を求めた。

2. 調整の経過

委員三人により、二回による調整の過程で、次の事実が明らかとなった。

①甲が乙に求めている損害賠償の根拠となる損害については、既に出費をしたものではなく、将来考えられる擁壁工事等の費用の計算額であるが、その必要性については疑問があること。

②他方、乙は、本件媒介にあたり、その条件として、甲から建替工事請負の約束をとり、設計等の折衝を重ねていた最中、甲がこれを反古にし、他の工務店と請負契約を締結したものであること。

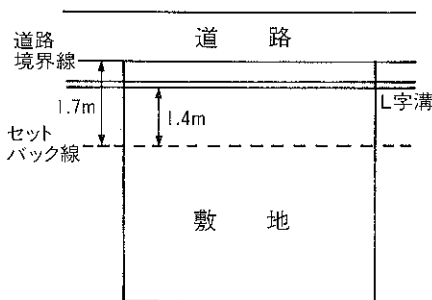
③また、乙は、セトバックの距離も調査済みであり、道路境界から一・七m、L字溝か

3. 調整の結果

これら二回の調整を行った結果、甲が求めている不法行為に基づく損害賠償請求には適切な論拠もなく、他方、乙は何ら手落ちがないから和解等を払う意思はなく民事訴訟を受けて立つと主張し、両者は全く歩みよる余地がなかった。

このような状況の下で、担当委員協議の結果、これ以上の調整は難しいと判断し、打ち切りを両当事者に通告した。

略図





特定紛争案件／63年度第三号のあらまし

1. 事案の概要

昭和四十三年から四十四年にかけて分譲されたマンションの購入者及びその承継者（以下「甲ら」という。）が、約二十年後の昭和六十二年になって、マンションの売主業者乙に対し、マンションの管理人室、敷地の一部及び車庫等について共有名義にせよと請求し、乙がこれを拒否したものである。

甲らの主張は次のとおりである。

①管理人室は、契約書で共有部分とされているから、契約書どおり共有にせよ。

②契約書記載の敷地面積（六九八・九二㎡）と登記面積（六三二・八六㎡）との間に六六・〇五㎡の差があり、乙所有となっているが、この部分は、乙が本件マンション建設の際に積率制限の適用を有利にするため、作爲的にマンション敷地から除外した土地で、本来マンションの敷地とすべき土地であり、また、当初から非常通路等として使用されており、

当然共有とすべき土地であるので、共有にせよ。

③一階車庫部分は、本来共有とすべきものであるので、共有にせよ。

☆

☆

これに対する乙の反論は、次のとおりである。

①管理人室は、当初一階に設置することを前提に契約書では共有部分としたが、その後設置できない事情が生じたため、乙所有の区分所有部分を管理人室として無償提供しているものであり、甲の主張には応じられないが、今後とも管理人室の無償提供は継続する。

②契約書上の面積六九八・九二㎡は、誤謬記載である。即ち、本件物件建設当時、当該場所は文教地区のため、六六・〇五㎡を分割しなければ本件マンションを建築することができず、やむを得ずこれを分筆し、建築確認は残余の六三二・八六㎡について受け、パンフレットにもその旨表示している。

また、現在非常通路等として使用しているが、今後ともこれを認めるつもりであるので、支障はないはずである。

③車庫部分は、契約書上売主の区分所有とされており、甲らの主張には応じられない。

2. 調整の経過及び結果

委員三名により、三回にわたり調整を行ったが、両者とも前記主張の繰り返しに終始した。

第三回調整において、甲から民事訴訟において決着をつけたい旨の申出があり、乙もこれを了承し、平成元年四月十三日甲が東京地裁に提訴したので、調整手続を打ち切ることとした。

（調整課長）

特定紛争案件／63年度第六号のあらまし

伊藤隆之

1. 事案の概要

甲は、業者乙から土地付建物を購入して、入居した。入居後しばらくして、敷地内の土留ブロック工事をするため、乙に工事を依頼したところ、乙の現場責任者の隣地境界線の説明が当初乙から説明を受けていた境界線と違っていたので、乙の責任者に確認した。

その結果、乙が境界線を誤認していたこと、及び建物が東側と南側にズレていたことが判明した。

そこで、甲は、乙に対して、建物を建て直すか、境界線を変更するか、損害賠償として契約代金の二割（四五〇万円）を支払うか、のいずれかを求めたが、最終的には、損害賠償金（四五〇万円）の支払いと、建物の瑕疵（ぬれ縁、雨戸のゆがみ等）の補修を請求した。

これに対して、乙は、境界の誤認と建物のズレは認めたが、敷地が減少しているわけでもなく、また、建物も予定どおりであり、実質的な損害はないとして、契約代金の二割の請求は不当であり、かりに損害金を支払うとしても、七〇〜八〇万円が限度であると主張した。なお、建物の瑕疵については、別途十

分対応する、と答えた。

2. 調整手続の経過

三名の委員（弁護士、行政経験者、不動産鑑定士）により、五回にわたって調整を行った結果、和解が成立した。

調整の過程の争点は、主として、甲が主張している損害賠償金としての契約代金の二割の請求が妥当かどうか、という点であった。

甲の主張は、重要事項説明書で、違約金は二割支払うこととされていることを根拠としたようであるが、ここでの違約金は契約解除を前提とするものであるのに対し、本件は契約を解除するものではなく、これを根拠とすることは妥当でない。

その実態に即して判断すべきであるが、本案においては、乙の境界線の誤認と建物のズレはあったものの、敷地面積は確保されており、減少しているものではないこと、また、建物についてもズレはあるが建築内容が変更されているものではないこと、建物のズレによる日照権の問題が多少考えられるとしても、これらを総合的に勘案すれば、実質的な損害は少なく、

損害賠償という

より、むしろ精神的な苦痛に対する慰謝料の範囲である、と判断された。

なお、瑕疵については、乙の対応による遅れが甲の不信を招いており、甲が納得の行くまで乙が対応することでも了解された。

そこで、委員から次の解決案が提示され、両者これを了解して、和解が成立した。

3. 和解の内容

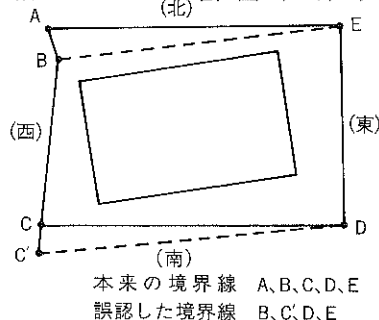
乙は、甲に解決金として一〇〇万円を支払う。甲は、乙に登記料等諸費用の残金十九万四〇八一円を支払う。

☆

☆

本事案がここまでこじれた原因は、主として、業者が当初境界の確認を怠ったことと、その後の対応のまずさにより、購入者に不信の念を与えたことにある。

当初の的確な処理と、その後の誠意ある対応が、いかに重要であるか、考えさせられる事案であった。





特定紛争案件／63年度第七号のあらまし

1. 事実の概要

甲は、乙から、新築の戸建住宅を購入し、手付金一〇〇万円を支払い、乙の承諾を得て、直ちに入居した。

残金については、若年で年収も少なく、手持資金もないので、全額金融機関のローンを予定していたが、しばらくして、金融機関からローンの全額は出ないといわれた。

そこで、甲は、残代金の支払いは不可能だとして、ローン条項により契約解除と手付金の返還を求めた。

これに対して、乙は、ローンの不足については個人的に融資をすると主張して、応じないため、紛争となったものである。

2. 調整手続の経過

三名の委員（弁護士、大学教授、行政経験者）により、三回にわたって調整を行った結果、和解が成立した。

調整の過程における争点は、次の二点である。

①ローン条項は、ローンの一部不成立の場合にも適用されるか。

②その際、業者が個人融資をすれば、ローン条項は適用されないか。

乙は、本事実の場合、ローンが全額否認されたわけではないので、ローン条項は適用されず、従って甲が契約を解除するには、手付金を放棄するしかない、と主張した。

しかし、本事実の場合、ローンの全額が融資されないと、甲の収入その他から本件物件の購入は不可能であり、また、そのことは乙も知っていたはずであるので、ローン条項は適用されると判断された。

次に、ローンの不足分を個人で融資することについては、契約上何も規定がなく、また、金融機関のローンと同一の条件等これに代わり得るものとは考えられないので、これを提示しても、ローン条項の適用に影響はない、と判断された。

従って、ローン条項が適用されれば、乙は手付金を甲に返還しなければならないが、他方、甲は、手付金を支払った後直ちに使用しているの、この間の使用収益については賃貸相当分を乙に支払う必要があること、及び乙が本件建物を他に転売するにあたっては、

修理をする必要があること、等を考慮する必要がある。

以上の判断に基づき、委員から次の和解案が提示され、両者これを了解して、和解が成立した。

（注）ローン条項

* 売買代金から手付金を除いた額

（金融機関の融資）

第十五条 買主は、売買価格のうち金〇〇〇円也について、金融機関の融資を受けるものとする。

2 前項の場合において、当事者の責に帰すことの出来ない事由により、金融機関の融資が〇年〇月 末日までに確定されないときは、売主、または買主は、本契約を解除することができるものとする。

3 第2項により、本契約が解除されたときは、売主は手付金並びに受領した金員の全額を無利息で即時買主に返還するものとする。

3. 和解の内容

乙は、甲より受領した手付金一〇〇万円の内五五万円を甲に支払う。

☆

☆

不動産の購入にあたって、金融機関のローンによることはよくあることであるが、本事実の場合、購入者の側において、年令、収入等から見て購入計画に無理があり、また、他方、業者の側においても、判断の甘さがあつた事案である。

（企画調整部調査役）