



特定紛争案件／二年度第一号のあらまし

「日照をめぐるトラブル」

伊藤隆之

一 紛争の概要

甲は、業者乙から土地付建物を購入し、入居した。入居後しばらくして、乙が甲の隣地に戸建住宅を建築したため、甲の南側が日影になった。そこで甲は、乙が契約時、隣地に住宅を建築する場合、南側の日影については十分配慮するとの約束をしていたのに配慮しなかった。本件には住みたくなないとし、乙に對して、同一程度の物件と交換するか、それができないなら時価で買い取るよう要求した。これに對して乙は、隣地の建物は建築確認を受けて建てたもので、日影を考慮して、建物を更に法の基準より一メートル下げて建てており、問題はない。同一程度の物件の交換は現在の地価の高騰を考えると無理であるとその要求を拒否した。ただ、甲に迷惑をかけたようなので金額の折り合いがつけば、本物件を時価で買い取ってもよいと答えたが、金額の折り合いがつかなかった。

二 調整手続の経過

委員三名により四回にわたり調整手続きを行った。その過程において、委員より甲に對して、法律に適合した建物を建てた業者に對して、不法行為があったとはいえない。日影を阻害されたという事実はあるが、法律に違反したとはいえないという指摘があった。一方、乙に對して隣地に戸建住宅を建てるにあたり、日影について甲に十分説明されておらず、乙にも責任があることが指摘された。また、同一程度の物件の交換については、購入時の地価と現在の地価とは大きな隔たりがあり、同一条件、同一環境はありえず、実現は難しいと判断された。時価で買い取ることに關しては、当事者双方の金額に大きな隔たりがあったので、委員より、調整案として、甲が乙以外の業者に本物件を媒介依頼し、売却できた時点で、媒介報酬相当額を解決金として乙が甲に支払うという案を呈示したところ、

両者は納得し和解に至った。

三 和解の内容

甲が、本和解契約締結後、二年以内に媒介業者を通じて本物件を他に売却したときは、乙は甲に對して、本案件の解決金として、甲が、本物件の売却に要した媒介報酬相当額の金員を支払う。

日照をめぐるトラブルは、当事者間で感情的な問題に発展することが多く、本事業も業者が隣地に建物を建てた時点で日照について十分説明しておけば、このようなトラブルは防げたと考えられる。

(企画調整部調整課調査役)



特定紛争案件／一年度第二号のあらまし

「ローン不成立をめぐるトラブル」 伊藤隆之

一 紛争の概要

業者丙の仲介で、買主甲と売買業者乙は土地付建物の売買契約を締結し、手付金の授受を行った。甲は購入資金については、自己の取引銀行のローン融資を予定していたが、ローン融資が拒否されたので、ローン条項に基づく白紙解除を主張し、乙に手付金の全額返還をもとめた。

これに対し乙は、ローン条項を契約書に入れたのは、甲が、ローンについては自分の取引銀行の内諾を得ているので何ら心配ないといい、丙も、甲は資産家であるのでローンは大丈夫といったので安心して入れたものである。ところが、甲がローン申請にあたり所得の過少申告等をしたため、銀行からローンを拒否されたものであり、甲の行動は信義則に反し、ローン条項による白紙解除は納得できない。契約にあたって、諸費用（建築確認申請費用、近隣対策費用、設計変更費用、銀行

利子等）を投じているので、手付金からこれらの諸費用を差し引いた残額を返還すると主張した。

二 調整手続の経過

委員三名により四回の調整を行った結果、和解となった。調整の過程で、委員より、契約上は、ローン条項があるので白紙解除となるが、ローン申請において、甲に乙主張のような所得の過少申告等の事実も窺われ、甲にも責任があるとし、その額については、銀行利子まで甲の負担とするのは適当ではなく、これを除いた諸費用（建築確認申請費用、近隣対策費用、設計変更費用）及び慰謝料を負担させるのが妥当であると判断された。丙については、仲介しただけなので、民事上の責任を問うのは難しいとされた。

三 和解の内容

甲は、乙に対し、本案件の解約に関し、三

百万円（実費二百六十万円、慰謝料四十万円）の支払い義務のあることを認める。乙及び甲は、相互に上記支払金について対等額で相殺し、乙はその差額金七百万円を返還する。

甲がローン条項の白紙解除の適用を主張するには、甲はローン申請にあたり、ローンが実現できるように積極的な努力義務が必要となる。所得の過少申告等は銀行が融資拒否の条件にもなると考えられ、場合によってはローン壊しの疑いもたれることにもなる。丙は仲介業者であるので、責任は問われなかったが、甲に対してローンを申請するに当たり、適切なアドバイスをしたらこのようなトラブルは発生しなかったと思われる。

（企画調整部調整課調査役）