



特定紛争案件／三年度第一号のあらまし

別荘地購入をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲1は、昭和四十五年十二月、売主業者乙より静岡県伊豆の別荘地を公簿売買で購入し、登記を済ませた。甲1は、売買契約にあたり現地を見ないで書類だけで取引を行ない、契約後送付された登記は三三三六―八二番地となっていた。その後昭和四十七年十月、甲1が購入したと考えていた土地の東側面の石積工事を乙に依頼し、同工事代金を支払った。昭和五十一年三月に同三三三六―二七番地一四〇㎡が甲1を含む九十一名の共有地としての登記がなされ、その送付があった。

平成二年たまたま現地見学会があり甲1が現地を訪れたところ、隣人から、甲1が購入したと思っていた土地は前記共有地で甲1が購入した土地は別の土地であると指摘され、調べたところ甲1の登記は三三三六―八二番地であることに気付いた。この三三三六―八二番地は、昭和四十五年十二月十九日付けで周辺私道の同三三三六―八〇番地から分筆登

記され、公図上は別区画(同三三三六―九〇番の頭部)に明示され、甲2、甲3が購入の二区画(同三三三六―九一番地、同三三三六―九〇番地)の間の土地であった。そこで甲1は、甲2と連絡をとった。甲2は、甲1とは異なり販売時点の土地と異なる土地を購入したのではないが、甲3の土地との間に甲1の土地があることは初耳であり、それが事実であるならば面積の減少も考えられるとし、甲1とともに、乙に対して、もし面積に減少があれば現在の地価で賠償するように求めた。また甲1は、当初購入土地の石積工事代金三十万六千円を現在までの利息を含めあわせて賠償するよう求めたため、紛争になったものである。なお、甲3は、調整途中で甲1の連絡により途中より調整に参加したものである。

二 調整の経過

委員三名(弁護士一名、不動産鑑定士一名、一般行政一名)により、八回(内現地調査一

回)にわたり調整を行った。乙は、甲1の土地が別の区画に登記されたのは古い話でよくわからないが、登記を依頼した土地家屋調査士、または登記官に間違いがあったのではないかと思われる。面積があるかないかは、現地を測量してみなければわからないが、測量するにしても会社の経営状況が悪化し、資金繰りが苦しいため測量費の全額支払いはできない。測量費を甲1外二名で半額負担してもらえば応じるが、面積については減少があっても損害賠償は支払えない。また、甲1の石積工事代金も同理由で支払いに応じられないとした。委員より、本件は二十年以上前の話であり、その事実関係を現段階で判定するのは極めて困難であること、また、本事件は既に二十年経過しており、法的には時効が完成していると考えられるが、甲1が当初購入したと思われる土地の現状回復を図るため共有者九十一名に乙の錯誤を理由に更正登記をお願いしたらどうか、もし、共有者に更正登記を拒否された場合は、乙は自己の費用で現地を早急に測量し、面積があるかないかを確認するよう提案をした。甲1及び乙は共同で共有者九十一名に手紙で更正登記をお願いしたが、共有者の賛同が得られなかった。甲1は、当初購入したと思われる土地の現状回復

は難しいと判断し、例え、乙相手に裁判をしても、乙の現状を考えると裁判に勝訴しても得られるものがないとし、せめて測量だけは全額乙の負担で実施するよう求めた。甲2は、面積の確定がどうしても必要である、将来別荘を建てる。乙の資金繰りは関係ない、乙は自己の責任で現地を早急に測量をし、境界確定のため乙の立会いを強く求めた。甲3は、自分は甲1より連絡がありはじめて事実を知った。どうしてこのような事件になったのか、事実関係がよくわからない。自分は別荘を建てるつもりはなく売却したい。そのためにも測量だけはしておきたい。乙は全額自己の負担で測量を実施すべきであると主張した。乙は、会社の資金繰り悪化を理由に、半額負担を主張し、甲1外二名の要求を拒否した。甲1外二名は、乙の現状からして、一時これをやむを得ないと同意し、和解手続きの準備に入ったが、直前になって甲2は、境界確定のため乙の立会いはどうしても譲れないとした。委員よりこれらの事情を総合的に考慮し、乙は測量費の半額負担が精一杯と思われる。乙の立会いまで求めるのは難しい。現状では少しでも取れるものは取っておいたほうがよいのではないかと判断し、甲2を説得したが、聞き入れなかった。甲1及び甲3は測量費の

半額負担でやむを得ないとしたが、甲2はこれ以上話しあっても仕方がない、法的手段を検討すると主張したため、申立者全員の意見が一致せず、乙も全員ではないと和解に応じ



特定紛争案件／三年度第四号のあらまし

プロパン庫の設置をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲外八名は、売主業者乙より、土地付戸建住宅を購入し、入居した。入居後、ガス会社が、集中プロパンガスの供給施設（以下「プロパン庫」という。）を団地入口近くに設置した。甲外八名は、乙より集中プロパンによりガスが供給されることは説明されていたが、プロパン庫の供給施設の設置場所について明確な説明がなく、人によっては説明を異にするあやふやなものであった。そこで甲外八名は、契約前に乙が説明したのと異なり、だまされたとして、乙に対し、プロパン庫の撤去と都市ガスへの移行を要求した。また、敷地内のガス管が「貸与配管」とされているが、貸与物、貸与期間、使用費用等の説明が

られないとしたので、これ以上の調整は不可能と判断され調整を打ち切らざるを得なかった。
（企画調整部調整第二課長）

なかったことは納得いかないと主張した。

これに対し乙は、①プロパン庫は、所定の手続きを経て設置されたもので安全性は確保されているので撤去は認められないとし、②また、都市ガスへの移行については責任の限度を超えるので認められないとその要求を拒否した。③しかし、プロパン庫の位置について確認せず、不適切な説明をしたことの非を認め、(イ)プロパン庫のブロック塀を削って、隣地との隙間を広げる、(ロ)プロパン庫の敷地内に乙が集会所を建築し、住民の使用を認めるとしたが、甲外八名は乙の提案を拒否したため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、行政経験者二名）

により、四回の調整を行ったが、甲外八名は、①プロパン庫の設置場所は正確に知らされておらず、団地入口近くに設置するという説明も全く受けていないので、乙はプロパン庫を撤去する義務がある。②もし、撤去できないなら契約を白紙解除するか、それが無理ならプロパン庫ができたための損害として、契約代金の一割（一人あたり六百万円〜七百万円、総額六千三百万円）の損害金を支払うよう主張した。

これに対し乙は、①プロパン庫は所定の手続きを経て設置されたもので安全性は確保されている。②プロパン庫の設置場所を説明しなかったという過失は認めるが、故意に説明しなかったわけではなく、従業員の物件取扱の不慣れによるものである。③プロパン庫の敷地はガス会社の所有地であり撤去はガス会社の了解が得られず不可能である。④契約の白紙解除は購入者の中に下取契約の者がおり、現実には難しい。⑤損害金については、プロパン庫に隣接している二名に代金の一割（隣接二名に各七十万円、総額百四十万円）を支払う旨主張した。

このような両当事者の主張を踏まえて、委員より、①乙はプロパン庫の位置について確認もせず、甲外八名に説明しなかったり、あ

る者には不適切な説明をした責任はまぬがれない。また敷地内のガスパイプの貸与配管についても、貸与者、貸与期間、使用費用等についても何ら説明しなかった落度が認められる。②しかし、プロパン庫の撤去は他人の所有地でもあり、現実には難しい。③また、契約の白紙解除については当機構の調整になじまないもので、もし白紙解除を主張するならば、裁判で行う必要がある、と指摘された。そして損害金については、プロパン庫ができたための心理的な損害であると考えられるので、プロパン庫に隣接している二名に対して、損害金として代金の四割（前記の隣接二名に対して

一人当たり二百八十万円、総額五百六十万円）が妥当と判断され、提示したところ、乙は了解したが、甲外八名は、プロパン庫の撤去か、それができないなら全員に対してあくまで代金の一割（総額六千三百万円）の損害金を要求したため、双方の意見が全く対立し、甲外八名は、基本的には金銭的解決の問題ではない、これ以上話し合っても仕方がない、しかるべく法的手段を検討する、と主張したので、調整不可能と判断し、調整手続きを打ち切らざるを得なかった。

（企画調整部調整第二課長）



特定紛争案件／三年度第五号のあらまし

建物の不具合をめぐるトラブル

下坂 誠四郎

一 事案の概要

買主甲は、売主業者乙より、土地付戸建住宅を購入し、入居した、入居して一週間後に床下換気孔から水が溢れだしたので、乙に修理を依頼したところ、乙は、基礎に穴をあけて排水し、原因と思われる一階洗面所への給

水管の破損個所の修理を行った。

しかし、その後風呂場排水口等から悪臭がたちはじめたため、施工業者に修理を依頼したが、うかくゆかず一年が経過する内に、再度床下浸水が発見された。甲は、乙に調査を依頼したところ、給湯管から漏水していたことが判明した。

そこで、乙は、基礎を削り、修理工事をする旨申し出をしたが、甲は、一年以上も湯につかっており、基礎土台の木材に影響が考えられ、また、建物全体の工事にも問題があるとして、建物を建て替えるか、等価交換するよう要求したため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、建築家一名、行政経験者一名）により四回の調整を行った。調整の過程で不具合の確認のための現地調査を実施するとともに、乙は、甲邸の補修工事のための改善案を二回提出した。

甲は、乙の補修工事改善案は具体的調査に基づき、原因究明をして改善案をだしたものである。図面も「はつり」の省略がいたるところに見受けられ、納得できないとし、あくまで建物の建て替えか、等価交換をするよう主張した。

これに対し乙は、改善案は工事をひきのばすためのものではなく、一刻も早く工事を行いたいがためのものである。原因究明のため調査をしたいとお願いしたが、証拠がなくなるとして甲の協力が得られなかったのが工事の遅延の原因である。改善案は「はつり」を

省略したものもあるが、建物は構造計算に基づき建築されたもので、構造耐力上問題はなく安全性は確保されているので、補修工事の範囲内で対処したい。建物の建て替えとか、等価交換は考えてないとした。

委員より、本案件は売買にまつわるトラブルであり、建物が当初の目的を達し得ない程度の瑕疵であるということになれば、契約解除も考えられるが、このような瑕疵とは認められないので、建物の建て替えとか、等価交換はなじまないとし、建物の補修工事に対処するのが妥当との判断が示された。

しかし、甲は、乙が提出した補修工事改善案の改善内容、修理方法では信頼できない、仮に妥協するにしても、補修工事後の建物の保証（二十年～三十年）と、工事業者の変更の二条件を強く求めた。

これに対し乙は、①建物の保証については、補修とは別に建物のアフターサービスの範囲内で瑕疵担保責任を負うが、補修後二十年、三十年保証することはできない。②工事業者の変更は、将来、不具合が発生したとき、責任の所在がはっきりしなくなるので難しい、としてその要求を拒否した。

一方甲は、二つの条件が満たされない限り、補修工事には応じられないと再度主張し、両

者の主張が対立し、妥協の余地がなかった。このような状況により、これ以上の調整は不可能と判断され、調整手続きは打ち切らざるを得なかった。

（企画調整部調整第一課長）

