



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、振動をなくするような工事(べた基礎)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(べた基礎)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、本案件は解決した。

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、売主業者乙より、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cm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

互に確認する。

③甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、前各条項に定めるほかに何等の債権債務のないことを相互に確認する。

④甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁

判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立をしないものとする。

⑤甲は、本案件に関し、埼玉県になした乙への申立を取り下げる。

特定紛争案件／四年度第七号のあらまし

主要生活道路拡幅予定地を購入したためのトラブル 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、東京都世田谷区の新築の戸建住宅(宅地 四七・九五㎡、鉄筋四階建 八九・三〇㎡)を代金 八千九百万円で購入し、入居した。

入居後、甲は、前面道路の拡幅計画(現状六メートルを十メートルに拡幅)があることを知った。この計画は、区の街づくり計画に基づくもので、将来都市計画決定がなされれば増改築ができなくなることとなるが、乙より事前に説明はなかった。

そこで甲は、乙に対して、①契約前に同道路の拡幅計画の説明があれば、契約を締結しなかった。物件を買戻し、慰謝料として五百

七十五万円を支払うか、②売買代金八千九百万円を九百万円減額し、八千万円にするか、いずれかを求めた。

これに対し乙は、①街づくり計画は区から通知がなく知らなかったこと、②この計画は、法令に基づく強制的なものではなく、長期的な街づくりに住民の協力を仰いでいるものであること、③甲の主張は、根拠が不明であるので応じられない、と主張したため、紛争になったものである。

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)により四回にわたり調整を行った。その過程において、甲は、買戻し及び

代金の減額については撤回したが、①七年後(平成十二年)以降に計画通り六メートル道路が十メートルに拡幅されれば、再建築ができなくなり、購入目的が達成できないこと、②このような重要事項を事前に聞いておれば購入しなかったこと、③慰謝料として三百万円支払うこと、等を強く主張した。

これに対し乙は、①生活道路は都市計画道路ではなく、区独自の道路拡幅計画で街づくり課が担当していたため、確認できなかったこと、②生活道路の拡幅計画は七年後以降のことであり、区の補償(その時点での買取)もあること、③しかし、当社にも説明不足の非があるので、慰謝料として百万円程度は支払いたいと、主張した。

委員より、甲に対して、慰謝料として三百万円支払うよう主張しているが、①現時点では何が損害なのか、はっきりしないこと、②しかし、七年後以降に道路の拡幅が計画通りに実施されれば、一区の補償はあるが、それまでの精神的な負担は考えられ、慰謝料的なものも考慮されてもよいこと、一方、乙に対しては、①都市計画道路ではないが、将来都市計画道路に指定される可能性が高いこと、②街づくり計画については、平成三年八月八日付けの区の広報で住民に知らせており、乙の

調査も不足していたこと、等が指摘された。

そして、これらの事情を総合的に勘案して、双方に解決金として二百万円を提示したところ、双方納得し、本案件は解決した。

三 和解内容

①乙は甲に対し、本案件にかかわる解決金として、金二百万円を支払う。

②金二百万円は、四回の分割払いとし、平成五年七月より毎月末迄に甲の指定した口座に振り込むものとする。

③乙は甲に対し、分割金の支払いを一回でも遅滞したときは、期限の利益を失い、直ちに二百万円から既払を除いた残額及びこれに対する期限の利益を失った日の翌日から支払済まで年一割の割合による遅延損害金を支払う。

④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。

⑤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。

⑥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。



特定紛争案件／四年度第八号のあらまし

マンションの駐車場所をめぐるトラブル

岡村 登志男

一 紛争の概要

買主甲他は、売主業者乙より、平成三年八月、新築マンションの一式を代金三千九百万円、六千六百万円で購入し、入居した。

入居後、甲他は、駐車場に関する賃貸借契約を締結しようとしたところ、駐車場決定のための抽選日前日、乙から売買契約書等の訂正の了解書に印を押すよう求められ、駐車場が乙の専有部分として登記されていることに気がついた。

駐車場は購入前、乙より共用部分として重要事項説明を受け、また、売買契約書でも共用部分とされていた。

そこで甲他は、乙に対して、①駐車場は、重要事項説明書、売買契約書等に共用部分として明記されており、乙が専有登記しているのはおかしい、速やかに共用部分として登記すること、②乙が専有登記している駐車場の賃貸借契約は無効であり、既に支払った駐車場賃料は返還すること、等を求めた。

これに対し乙は、①平成四年三月、駐車場が共用部分として重要事項説明書、売買契約書、管理規約等に表示されていることに気づき、甲他に表示の誤りがあったので、その誤りを訂正して欲しい旨文書でお願いした。②マンションの販売を計画した当時、駐車場部分は共用部分として設定したが、バブル崩壊で値引き販売をせざるを得なくなり、値引き販売に際し、駐車場部分を共用部分から外すことにした。駐車場を乙の専有部分にするとは、本物件の販売前より決定していた。③販売価格の中には駐車場価格は含まれておらず、敷地権における持分の計算においても、価格設定前に行っているため、財産的な損害は与えていない。④その分値引きをしており、購入者には通知していないが、専有登記を共有登記にすることはできない、また、駐車場の料金も返還することはできない、⑤しかし、迷惑をかけたのは事実なので話し合いをしたい、と主張したため、紛争になったものである。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、大学教授一名、不動産鑑定士一名）により四回にわたり調整を行った。調整の過程において、甲他は、①乙の言い分は納得できない、速やかに共用部分として登記すること、②既に支払った駐車場賃料の返還をするよう、強く主張した。

これに対し乙は、①駐車場を専有登記したのは、悪意でしたわけではないこと、②バブル崩壊でやむ得ず値引きを余儀なくされ、駐車場部分を共用部分から外さざるを得なかったこと、③駐車場を専有部分から共用部分に直ちに移転することは、赤字が増大するので避けたいこと、④しかし、当社に非があることは事実なので、五年後に所有権を移転したいこと、⑤所有権移転は更正登記で行いたいこと、⑥その間、駐車場の賃料は無料とする、⑦既に支払済の駐車場賃料はそのままとし、返還しない、等を主張した。

委員より、甲他及び乙に対して、どのような事情があるにせよ乙の責任は免れないが、諸般の事情を勘案し、①乙は、甲他と駐車場移転にかかわる覚書を締結し、覚書締結の五年後に駐車場の所有権を甲他に移転すること、②その間、甲他が所有権移転の請求権を保全

するため、仮登記することを乙は認めること、③覚書締結日以降駐車場賃料は無料にすること、④登記に関する費用は甲他が一切もつこと、⑤従前の駐車場の固定資産税、甲他が支払った駐車場賃料は精算関係をなしにすること、⑥駐車場の固定資産税は今後五年間は乙が立替え、所有権移転時に甲他が五年間分を精算すること、等を提示したところ、双方納得し、本案件は解決した。

三 和解の内容

①乙は本物件が甲他の所有であることを確認する。

②乙は平成十年七月末日までに、本物件の所有権の行使を阻害する一切の負担を消滅させ、甲他に所有権移転登記手続をする。

③乙は甲他が所有権移転の請求権を保全するため、平成五年八月三十一日までに、保存登記手続及び仮登記手続に要する一切の書類を乙は甲に交付する。

④本物件の所有権保存登記申請手続に要する費用及び前条の仮登記並びに所有権移転登記申請手続に要する費用は甲他の負担とする。

⑤本和解契約締結日以降、本物件に賦課される公租・公課は、第二の所有権移転時まで乙が立替えて支払い、所有権移転登記手続と引

換えに甲他が乙に精算して支払う。

⑥乙は本和解契約締結日以降速やかに本物件を甲他に明渡し、甲他の責任において管理する。

⑦乙は甲他に対し、本和解契約締結日以降の駐車場賃料を請求しない。

⑧甲他及び乙は、本和解契約締結日の前日までの駐車料金、公租・公課等一切の精算関係がないことを相互に確認する。ただし、駐車場敷金は返還する。

⑨甲他及び乙は、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。

⑩甲他及び乙は、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。

⑪甲他のうち、現に専有中の住宅部分を第三者に譲渡したときは、譲受人は譲渡人の本契約上の地位を承継する。

⑫甲他は本案件に関し、東京都へなした乙への申立を速やかに取り下げる。

（企画調整部調整第一課長）