

特定紛争の各案件のあらまし

目次

一	前面道路の説明をめぐるトラブル(六〇年度第一号).....	75
二	媒介報酬の抜きをめぐるトラブル(六〇年度第二号).....	76
三	下取り価額をめぐるトラブル(六一年度第一号).....	77
四	分譲団地の建設計画変更をめぐるトラブル(六一年度第二号).....	78
五	地盤沈下をめぐるトラブル(六一年度第三号).....	79
六	売却してあげるとの約束をめぐるトラブル(六二年度第一号).....	80
七	セットバックの説明をめぐるトラブル(六二年度第二号).....	81
八	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(六二年度第三号).....	82
九	新築建物の瑕疵担保責任をめぐるトラブル(六二年度第四号).....	83
一〇	媒介報酬の抜きをめぐるトラブル(六二年度第五号).....	84
一一	共有面積の誤記によるトラブル(六三年度第一号).....	85
一二	マンションの駐車場をめぐるトラブル(六三年度第二号).....	86
一三	共有部分をめぐるトラブル(六三年度第三号).....	87
一四	マンション分譲をめぐるトラブル(六三年度第四号).....	88
一五	マンションの建築をめぐるトラブル(六三年度第五号).....	89
一六	境界線をめぐるトラブル(六三年度第六号).....	90
一七	ローン条項をめぐるトラブル(六三年度第七号).....	91
一八	一棟売りワンルームマンションの不具合補修をめぐるトラブル(元年度第一号).....	92
一九	買換え取引をめぐるトラブル(元年度第二号).....	93

二〇	日照をめぐるトラブル(二年度第一号).....	94
二一	ローン不成立をめぐるトラブル(二年度第二号).....	95
二二	調整区域内の土地をめぐるトラブル(二年度第三号).....	96
二三	未完成の土地付建物の瑕疵をめぐるトラブル(二年度第四号).....	97
二四	マンションの専用駐車場の持分割合(誤登記)をめぐるトラブル(二年度第五号).....	98
二五	建物全体に及ぶ不具合をめぐるトラブル(二年度第六号).....	99
二六	別荘地購入をめぐるトラブル(三年度第一号).....	100
二七	外壁モルタルのひび割れに係わるトラブル(三年度第二号).....	102
二八	セットバックの説明がなく敷地利用を妨げられたトラブル(三年度第三号).....	103
二九	プロパン庫の設置をめぐるトラブル(三年度第四号).....	104
三〇	建物の不具合をめぐるトラブル(三年度第五号).....	105
三一	媒介契約をめぐるトラブル(四年度第一号).....	106
三二	中古マンションのシロアリをめぐるトラブル(四年度第二号).....	107
三三	アパート(投資用)の購入をめぐるトラブル(四年度第三号).....	108
三四	マンション購入時の不具合をめぐるトラブル(四年度第四号).....	109
三五	購入物件の騒音(低周波振動)をめぐるトラブル(四年度第五号).....	110
三六	水害地域物件購入をめぐるトラブル(四年度第六号).....	111
三七	主要生活道路拡幅予定地を購入したためのトラブル(四年度第七号).....	112
三八	マンションの駐車場所有をめぐるトラブル(四年度第八号).....	113
三九	建物の瑕疵をめぐるトラブル(五年度第一号).....	115
四〇	軟弱地盤に建てられた建物の瑕疵をめぐるトラブル(五年度第二号).....	116
四一	水道管配備をめぐるトラブル(五年度第三号).....	118

前面道路の説明をめぐるトラブル

六〇年度第一号

1

一 紛争の概要

買主甲は、昭和五十八年五月、土地付住宅を売主業者乙から業者丙の媒介により四、五〇〇万円で購入する契約を締結し、八月に入居した。

重要事項説明の際、甲は丙から「四m巾の公道に接している」との書面の交付を受け、口頭で、現在は道路向かいの学校の樹木が前面道路にあるが、入居までに抜巾して四mになる、との説明を受けた。

しかし、入居までに樹木は撤去されず、そのため車の旋回ができず、甲は、駐車場を利用できなくなった。

乙は、付近の駐車場を確保したが、甲が市に問い合わせると、所有者が境界確定の協議に応じず、難航していることが判明した。

このため、甲は、物件に瑕疵があったとして、乙及び丙に損害賠償を請求し、協議を重ねたが、話し合いがつかず、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により、四回の調整を行った。調整の過程で、甲は、購入価額の二年分の利回り相当額等を基礎として、購入価額等の約三割の支払いを請求した。

これに対して、乙及び丙は、損害額は支払うが、その額は前面道路を四mとした場合と現状との格差一六〇万円が限度であると主張した。

これらの主張をふまえて、委員から、甲の請求額は過大に失するとの指摘があり、諸般の事情を考慮して、本件の解決金として一八〇万円を提示したところ、双方納得し、解決した。

三 和解の内容

①乙及び丙は、一切の紛争解決金として、甲に一八〇万円を連帯して支払う。

②その他、当事者間には何らの債権債務のないことを確認する。

媒介報酬の抜きをめぐるトラブル

六〇年度第二号

2

一 紛争の概要

業者甲は、昭和五十七年七月頃、業者乙が業者丁（業者丁は業者丙から依頼されている。）から買主戊が熱海で保養所用地を予算三億円で探しているで紹介して欲しいと頼まれたので、業者乙を通じて、物件を紹介し、種々努力をした。しかし、買主戊が紹介物件の上段を希望し、売主（宗教法人）が上段物件の売却を取りやめたため、八月末不調となった。その後昭和五十九年八月頃、甲が現地に行った際、買主戊の保養所建設工事に気付き、調べてみると、売主から他業者に転売された後、戊が買い取っていた。

甲及び乙は、戊及び丙、丁が甲及び乙を抜いて売主と直接取引をしたとして、媒介業務に關与した貢献度に応じた報酬を支払うよう、戊及び丙、丁に対し請求した。

これに対して、買主戊は、①戊が購入依頼した業者は丙及び丁であり、甲及び乙は売主側の業者であること、②戊が、本物件を買収したのは、甲及び乙の情報がいい加減で、売物でないことが分かって、業者が降りたため

に、戊自らの努力で購入したものであること等により、甲及び乙から請求される筋合いではないとして、拒否した。

また、業者丙及び丁は、媒介が成立せず、戊から報酬を貰っていないとして、拒否した。このため、紛争となったものである。

二 調整の経過

委員三名により、現地調査と九回の調整を行った。

調整の過程で、委員から、甲及び乙に対し、①甲及び乙の媒介した取引が成立し、依頼者から報酬が支払われているのならともかく、支払われていない以上無理であること、②また、甲及び乙は、本来売主側に請求すべきであり、買主側への請求は無理であることが指摘された。

しかし、他方、甲及び乙の努力も評価して、本件事案は和解金五〇万円で解決することを提案して、全員が了承、和解をした。

三 和解の内容

①甲及び乙は、丙、丁及び戊に対し、報酬請

求権を有しない。

②戊は、丁が本物件の取引に努力したことを評価して、和解金五〇万円を支払う。

③丁は、甲及び乙が本物件の取引に努力したことを評価して、和解金として総額五〇万円を支払う。

④その他、当事者間には何らの債権債務のないことを確認する。

下取り価額をめぐるトラブル

六一年度第一号 3

一 紛争の概要

申立人甲は、昭和五十八年九月住宅を買い換えることとし、同年同月二十五日業者乙の媒介で他業者の新築建売住宅を五、一三〇万円で購入する契約を締結し、翌二十六日自宅（宅地二〇・二五㎡、建物二階建）の売却について、乙と専任媒介契約（総額九、一三〇万円、坪当たり一五〇万円）を締結した。しかし、売却について不安を感じたので、同日夕方坪当たり一三〇万円に引き下げる旨を乙に申し出たところ、翌二十七日業者乙が買い受けるというので、七、六六九万七、〇〇〇円で契約した。

その後売却額について不審に思い検討したところ、合意額（坪当たり一三〇万円）から媒介報酬相当額（二四三万円）を差し引いた額（坪当たり一二六万円）になっていることに気づき、乙に掛け合ったが、乙が応じないため、紛争となったものである。

二 調整の経過

委員三名により、六回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、①乙の買収時その付近の不動産の買手がおり、かつ、その後乙が二宅地に分けて分譲した際、買主の一人は、坪一五〇万円で買っている。買手があることを知っていたら、甲は、売値を下げなかった。②乙が買主であるにもかかわらず、売買金額から媒介報酬相当額を差し引いて、坪当たり一二六万円としたのはおかしい。③乙は、坪当たり一五〇万円と一二六万円の差額、少なくともその二分の一を損害賠償すべきである、と主張した。

これに対して、乙は、①乙の買取時買主はついていなかった。甲から購入した物件は、二筆に分筆し、立地のよい方は坪一五〇万円で売ったが、他方は一二九万円で、諸経費を考えると、ほとんど儲けはない。②坪一三〇万円の値下げと買取りの話は甲から持ちかけられたものであり、また、坪一二六万円とすることについては、甲の口頭了解をとって行ったことである。③甲の主張には、応じられないが、一五〇万円程度は支払ってもよいと回答した。

これら諸般の事情を考慮して、委員から二

五〇万円で解決したかどうかと提示したところ、両当事者が承諾して、和解した。

三 和解の内容

①乙は、甲に対し本件媒介及び売買各契約に関する一切の紛争の解決金として、二五〇万円を支払う。
②甲は、行政庁に対する指導の申立を取り下げる。
③その他、当事者間には何ら債権債務のないことを確認する。

分譲団地の建設計画変更をめぐるトラブル

六一年度第二号 4

一 紛争の概要

買主甲ら(六人)は、昭和五十一年から五十二年にかけて、売主業者乙から横浜市山手地域の土地付住宅を購入した。その際、乙は、隣接する残地についても、戸建住宅を建築して販売する旨、甲らに説明した。

ところが乙は、昭和五十八年九月、甲らの承諾を得ずに販売計画を変更し、残地にマンションを建設しようとしたため、紛争となったものである。

また、乙は、甲らに所有権を移転しなければならぬ私道部分について移転登記を行っていないかったため、あわせて争われた。

二 調整の経過

委員三名により、一一回の調整が行われた。甲らは、「本件売買は、一戸建住宅の立ち並ぶ『高級住宅地』の分譲として行われたもので、マンションの建設は、この契約内容に反するから、その取り止めを求める。また、団地内の私道の持分移転は、売買契約書に明記され

ているのに、未だ履行されておらず、その履行を求める」と主張した。

これに対して、乙は、当初、採算上の理由でマンション建設に計画を変更せざるを得なくなったので、金銭補償したいと主張したが、甲らが納得せず、その後、乙が再検討の結果、マンション建設計画は採算がとれないとして、取り止めた。

そこで、敷地の処分について、他に譲渡する場合、戸建住宅の建設をどう確保するか、種々協議されたが、最終的には、乙が戸建住宅を建設し、分譲することとなり、私道についても避難通路部分を含めて共有することとされ、和解が成立した。

三 和解の内容

①乙は、本件係争宅地に複数の一戸建住宅を建設し、売却することを約束する。

②団地内の私道は、道路位置指定部分及び避難通路部分とし、関係者全員の共有とする。その維持管理は、共有者全員が持分に応じて責任を負う。

③甲らは、行政庁に行った陳情、申入れを取り下げる。

④乙が違反したときは、乙は、甲らに違約金を支払う。

地盤沈下をめぐるトラブル

六一年度第三号 5

一 紛争の概要

買主甲は、昭和五十九年十二月、売主業者乙から土地付建物（登記簿上倉庫）を八、二四八万円で購入し、自動販売機整備工場として使用していた。

購入後半年ほどして、工場の北側部分が一部傾き始めた。そこで、甲が調査したところ、建築の際、地質調査を行わずに軟弱盛土部分の上に建物の一部を建てたため、地盤の不同沈下により建物が下がって来ていること、また、本件土地は市街化調整区域に該当し、工場は違法建築となっていることが判明した。なお、業者乙は、売買の際、重要事項説明を行っていないかった。

甲は乙に対し、誠意ある態度を示すよう交渉したが、乙は売主であることを否認する等したため、紛争となったものである。

二 調整の経過

委員三名により、四回の調整を行った。当初乙は、土地の売主は契約書では乙になっているが、真の売主は乙ではなく、登記簿

上の所有者である丙であると主張したので、丙から事情聴取したところ、丙は乙と共同で仕事をやっており、本件仕事もその一環であると説明した。

また、現地調査等の結果、建物のコンクリート土間に東西方向に亀裂が入っており、亀裂の北側部分の土間が北向きに傾斜していること及び基礎下端と岩盤面の間に1m近い間隔があり、基礎の沈下が発生していることが判明した。

乙は、当初沈下は大したものではないとしていたが、その後建物工事がかなり粗雑であったとして、歩み寄って解決したいとの譲歩がなされた。

そこで委員から、諸般の事情を考慮して解決金二、三〇〇万円とする提案がなされ、双方納得して、和解が成立した。

三 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件の解決金として二、三〇〇万円を支払う。
- ② 甲は、乙に対するその余の請求を放棄し、爾後の瑕疵の発生、発見についても、請求し

ない。

③ 甲は、本和解によっても、本物件に係わる公法上の規制に影響はないものであることを了解する。

売却してあげるとの約束をめぐるトラブル

六二年度第一号 6

一 紛争の概要

買主甲は、昭和五十四年に売主業者乙から、茨城県の土地一五四・五㎡を三八七万円で購入した。

甲は、昭和五十年に夫と死別し、子供三人をかかえ、土地を買うような余裕はなかったが、乙の営業担当者が執拗に勧誘し、三年経ったら売却してあげるし、その念書も入れると言ったので、銀行預金のつもりで契約した。代金の一部二七〇万円は、十五年の割賦を条件に乙から借り入れ、このため、抵当権を設定し、借入金の弁済確保のため約束手形を振り出している。その後六年半の間、返済を続けた。

しかし、子供の成長と共に出費が増えて、返済も滞るようになったので、甲は、乙に対し、売却してあげると約束したのだから、土地はいらないので、せめて自分の払ったお金を全部返してほしいと要求した。

これに対して、乙は、甲の主張するような念書はなく、契約書にもそのような特約条項

はないとして、応じなかったため紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により、四回の調整を行った。

その過程において、甲は、乙の営業担当者が三年経ったら売却してあげる旨約束し、その念書を入れると言ったので、契約したものであり、これまで返済をして来ているが、実質は貯金であるので、これまでの支払額を返済して欲しいと主張した。

これに対して、乙は、①売買契約に基づき所有権を移転し、抵当権を設定して、貸付金の回収を行っているものであり、貯金であるとの主張はおかしいこと。②三年後の売却の話については、当時の営業担当者が退職して居ないが、念書は交付しておらず、契約書にもその旨の特約がないこと。③従って、甲の支払済額を返済することはできないが、甲の事情を考えて、残債権を放棄し、抵当権を抹消してもよい、と申し出た。

甲は、これに難色を示したが、甲の主張の

立証は非常に難しく、このままでは返済遅延を理由に乙が担保権を実行して、甲には一銭も入らなくなることが懸念された。そこで甲が信頼している者の立会いを提案し、双方の意向を説明した上、その者から再度甲へ検討してもらって、最終的に乙がこれまでの経緯について謝罪することを明記することで和解が成立した。

三 和解の内容

- ①乙が甲に対して有する貸付金債権の残額及び利息、損害金を放棄する。
- ②貸付金返済のため甲が振出した約束手形のうち未決済分三一通、二五〇万円を返還する。
- ③抵当権を抹消する。
- ④乙は「売却しの勧誘について適切でない行為があったことについて謝罪する。」
- ⑤その他の債権債務がないことを互いに確認する。

セトバックの説明をめぐるトラブル 六二年度第二号 7

一 紛争の概要

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（土地一一九㎡、建物木造二階建五九㎡）を建替え計画含みで、一一六四〇万円で購入した。

この建物の建替えについては、敷地の前面道路が狭く、建築基準法第四二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）を余儀なくされたとして、乙に九七八万円の損害賠償を求めた。

これに対して、乙は、L字溝からの距離で説明したのは、官民境界未確定のため、甲が

理解しやすいように行ったもので、何ら手落はないと主張し、甲の要求に応じなかった。

二 調整の経過

委員三名による、二回の調整で次の事実が判明した。

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、既に出費したのではなく、将来考えられる擁壁工事等の費用を計算したものであり、その必要性については疑問があること。

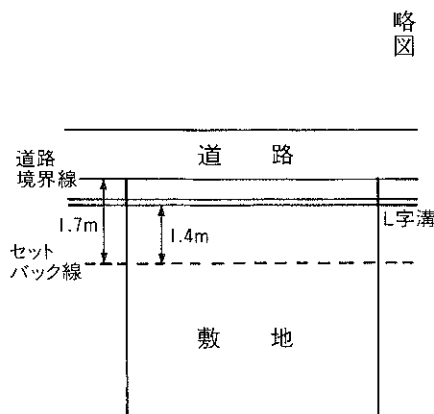
②他方、乙は、本件媒介にあたり、その条件として、甲から建替工事請負の約束をとり、設計等の折衝を重ねていた最中、甲がこれを反古にし、他の工務店と請負契約を締結したものであること。

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字溝から一・四mと承知していたが、契約時点では、測量未済のため、道路境界はL字溝よりも道路中央側にあるものの、確定していないので、L字溝を基点に説明したものであること。

三 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、両者は全く歩み寄る余地がなかった。

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。



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

六二年度第三号 8

一 紛争の概要

買主甲は、賃貸用ワンルームマンションの経営を計画し、売主業者乙から、宅地一三二㎡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（一、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。

しかし、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ず、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。

このため、代替地の取得を検討したが、その支払条件の協議が整わない中に、本物件の売り広告が第三者名によってチラシに出された。

そこで、甲が、乙に説明を求めたところ、「本件契約は既に解約されており、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ある。」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%相当額を支払え、と請求した。

これに対して乙は、代替地取得の支払い条件が折り合わないため、本契約を解除したものであるとして、宅地購入契約書の約定に従い、違約金として手付金の倍額一〇〇万円と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が、乙に違約金七〇〇万円支払いの指導をしたが、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。

二 調整の経過

委員三名により、五回の調整を行った。

その過程において、①本物件が違法建築であることは、甲も当初から承知していたこと。

②自治会が反対した直後から、本物件の建築を諦め、代替地の取得を検討し、甲の申出で乙が代替物件を取得したが、その支払い条件がこじれて、まとまらなかったこと。③その間に、乙は、甲に口頭で解約を申し入れ、当

該物件を第三者に売却し、そのチラシが五月に出たものであること、等が判明した。そして、違約金については、甲は、重要事項説明書記載の二〇%を主張し、乙は、契約書記載の手数料倍返しを主張したが、調整の過程において、甲は手付金を別として五〇〇万円は

いい、また、乙は手付金を含めて四〇〇万円なら払うというところまで歩み寄った。

そこで委員から、乙が甲へ手付金一〇〇万円を返す他、和解金四〇〇万円を支払うよう調整案が示され、和解が成立した。

三 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業協会支部に出した乙への指導申立を直ちに取り下げる。

⑤以上の他、債権債務のない旨互に確かめた。

新築建物の瑕疵担保責任をめぐるトラブル

六二年度第四号 9

一 紛争の概要

買主甲は、昭和六十一年四月、半地下一階付二階建土地付住宅を売主業者乙から六、二五〇万円で購入した。

ところが、入居後二週間ほど経った頃から、地階の玄関、洗面所、納戸及び駐車場の床や壁から水が浸出し、水滴で濡れてくるようになり、家中に湿気がこもってカビも発生するようになった。

甲乙間で話し合いの結果、防水補修することとなったが、乙から提示された工事は、壁の四方と床の各内面に防水工事をするため、天井や出入口が低く、かつ、狭くなって、有効面積が大幅に減るので、甲は納得せず、乙に他の工法を検討するよう請求した。

これに対し、乙は、十分な調査、検討のうえ提示したものであるから、これ以上のものは望めず甲側で適当な工事方法があるなら、やってみらうと結構だ、と回答した。

このため、甲が困って、紛争処理に持ち込んだものである。

二 調整の経過

委員三名により、五回の調整を行った。

本件については、既に甲乙間の話し合いの過程で代替物件と交換等の話もあったが、その後の地価高騰もあって適当な物件が見当たらず、補修工事をする事で、双方の意見が一致していたので、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。

原因については、現地が傾斜地の下方に位置し斜面を削って、地下室を作っているため、水が集まりやすい立地条件にあり、水の浸出に加え、地中と室内の温度差による結露が考えられた。

当事者双方から、事情聴取の過程で、乙から防水工事専門業者による工法が新たに提案された。

その図面や資料を基に、防水施工業者立会いで現地調査を実施し、仕様等についても防水業者から具体的に説明があつて、甲乙ともに了解した。

現地で確認した防水工事の施工を前提として、約九〇〇万円の費用が見込まれたが、それに付随する①一時移転の費用②漏水や湿気による家具や衣類等の物的損害③慰謝料等について、甲乙から意向を聴取し、金額については委員に一任された。

委員から和解金二〇〇万円が呈示され、速やかに施工することを確認して和解が成立した。

三 和解の内容

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ついて十年間保証する。

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、精神的被害等の補填として二〇〇万円を支払う。

④以上の他、債権債務のないことを相互に確認する。

媒介報酬の抜きをめぐるトラブル

六二年度第五号

10

一 紛争の概要

甲は、昭和六十二年八月、売り買いの同時取引(仮住まいなし)を条件に自宅買換えの媒介を業者乙に依頼したが、買いの物件しか見つからず、乙から勧められた買換えのため、つなぎ融資も、高額であることと、甲の高齢を理由に銀行から断られ、買換えに伴う税金の質問に明確な回答がなかったこともあって、乙の媒介を断った。

その後、同じ条件で別の業者丙に媒介を依頼して、売りと買い(土地二五五・三〇㎡、木造二階建一三五・八〇㎡、金額三億四、八〇〇円)が成立した。

ところが、買い物件が乙の紹介したものと同じだったため、乙が甲に対し「抜き」だと言って媒介報酬一、〇五〇万円を請求した。

甲は、丙が紹介してくれた物件は、以前、乙から紹介された物件である旨を丙に説明したが、丙が大丈夫というから、そのまま丙の媒介で購入手続きをしたもので、乙は契約にも立ち会っておらず、媒介報酬も丙に全額支払済であり、これ以上は払えないと主張して、

紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により、四回の調整を行った。

調整の過程において、甲は、乙の請求に対して、①この物件を知ったのは乙の案内が契機となったが、乙とは媒介契約書を締結しておらず、また、つなぎ融資が断られた時点において、乙の媒介を断ったものであること。

②丙の媒介で本件契約を締結したが、乙との関係が気になったので、丙にその旨を話し、相談したところ、問題がないというので信用し、丙に報酬額全額を支払ったこと。③出すべきものは出すが、契約書を交わしていないのだから、満額を支払うつもりはない、と主張した。

これに対して、乙は、①買いの媒介契約書は売買契約締結の段階で行っており、従って契約書は交換していないが、実質的に媒介のための諸行為をしており、本件契約は、明らかに抜き行為である。②媒介を断ったと甲は言うが、甲は、契約締結の前日にも乙に問い合わせをしてきて、乙は甲のために動いたこ

と、を主張した。

このような状況下で委員協議の結果、本件は、丙の参加を求めなければ解決ができないとして、丙の参加を求めたところ、丙は、甲から相談はあったが、媒介報酬は成功報酬であるから、最初に物件を紹介したところに優先権があるとは考え難い、と主張した。

しかし、委員から物件情報が広く出回っている場合、取引寄与の程度に応じて報酬の配分を考えるべきだとの見解が示され、諸般の事情を考慮して、丙が甲に報酬額の内一七〇万円を返還し、甲は、これに一〇〇万円上乗せして、計二七〇万円を乙に支払うとの調整案が示され、三者納得して、和解が成立した。

三 和解の内容

①丙が甲から受領した媒介報酬の内一七〇万円を甲に返還し、甲がそれに一三〇万円を加えて合計三〇〇万円を解決金として乙に支払う。また乙も解決金として三〇万円を甲に支払う。(差引、乙は二七〇万円を受領)

②以上の他、債権債務のないことを相互に確認する。

共有面積の誤記によるトラブル

六三年度第一号 11

一 紛争の概要

買主甲は、昭和六十二年七月、業者乙の媒介で、売主業者丙から中古マンション（占有部分一五・四三㎡）を四、九〇〇万円で購入した。

当該土地が区画整理地のため、土地持分については土地区画整理組合の保留地譲渡承認証明によって手続きされたが、土地の持分を計算する際、敷地一筆に対し、建物が三棟あるので、分母は三棟の床面積を合計したものにすべきところ、誤って当該棟だけの面積としたため、甲は予定した面積の三倍を所有したことになることが、数か月後、甲が夫婦間の贈与の特例を受ける手続中に判明した。丙が転売のため本物件を仕入れた時の保留地譲渡承認請求書に誤記があり、これを土地区画整理組合が見過して証明書を発行してしまい、乙丙ともそれを信じて、そのまま間違った面積で本件取引（重要事項説明書、売買契約書とも間違った面積を記載）をしてしまったことが原因であった。

業者側は土地の持分を更正手続きし、各社

が五、一〇万円程度の迷惑料を支払うと申し出たが、甲は説明された面積を前提に購入したもので、面積が減ったのだから九〇〇万円の損害賠償をしろと請求して譲らず、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により、四回の調整を行った。

調整の過程において、甲は、「書き間違いでは、すまされない。共有持分の地積が、契約書記載面積の三分の一になるのであるから、その減少分について九〇〇万円の損害賠償を支払え」と主張した。

一方、乙及び丙は、①本件は、明らかに共有部分の書き間違いであり、甲に実損はないのであるから、地積の更正とわび料（一〇万円程度）は支払うが、損害賠償には応じられない。②しかし、契約を白紙解除してもよいと主張した。

これに対して、甲は、白紙解除については、その意思はないと拒否し、和解金については、乙及び丙は一〇〇万円程度まで譲歩したが、甲は七〇〇万円以下では応じられない、裁判

も辞さないと、強硬な態度を続けた。

そこで、委員協議の結果、①本件は、坪単価を表示したものではなく、数量指示売買とは言えないこと。②一戸建ての土地付住宅でもないのに、マンションの占有部分（三二六坪）よりも土地の持分が広い（六六坪）というのは不合理で、誤記と考えるのが妥当であること。③また、その売買価額も公示価格等から見て、訂正後の地積で、当時の相場での取引と考えられること。④他方、甲には具体的な損害は生じていないこと。⑤従って、裁判をしても、甲の主張が認められることは非常に難しいと判断して、再三にわたり、甲に再考を促した。しかし、甲は、あくまでもその意思を変えず、裁判によっても争うというので、これ以上の話し合いは無理であると判断して、当事者合意の上、調整を打ち切った。

マンションの駐車場をめぐるトラブル 六三年度第二号 12

一 紛争の概要

昭和六十一年から六十二年にかけて、売主業者甲が、マンション（一戸当り一、三〇〇一、五〇〇万円）を、買主七四名に売却した。その際、甲は、専用駐車場を確保すると、口頭または覚書で約束したが、現実には、駐車場はマンション地下の一四台と隣地の八台分しかなかった。

しかも、その隣地の駐車場も借地で、車庫証明が出せず、また、その後その所有権が第三者に渡って、明渡しを求められる一幕があった。

結局、その土地は甲が買い取り、引き続き駐車場として提供したが、買主等は、このような事態が再発することを危惧し、その土地を管理組合へ無償譲渡するよう要求した。

これに対し、甲は、その土地に乙の賃借権設定登記を行い、迷惑料を支払うが、無償譲渡はしないと断ったため、甲乙間で紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により、八回の調整を行った。

まず、乙は、このような駐車場に関する紛争が生じないよう、駐車場部分（A地）の無償譲渡と、その隣地緑地帯部分（B地）についても格安で譲渡するよう要求し、A B両地に乙が立休駐車場を建てると主張したが、甲は取得価格を下回る土地の譲渡を拒否した。

そこで、委員から、甲に対し、A B両地に甲が立休駐車場を建て、乙に賃貸したらどうかと提案したが、甲は、土地取得費（一億二、〇〇〇万円）、駐車場建設費、金利等を考えると一億八、〇〇〇万円程度になる反面、建築基準法等により駐車台数の制限があつて、乙の要求台数を満たすことができず、採算上無理があると反対した。

そこで、改めて、委員より甲乙双方に、有償譲渡ではどうか、と打診した。そして甲に對しては、甲の落ち度は免れられない以上、ある程度の譲歩はやむをえないのではないかと、また、乙に對しても、甲が有償で取得した土地を無償でと主張するのは、折り合いがつかない、と説得し、両者が妥協できる譲渡価格の調整を行った。

その結果、甲より譲渡価格の限度額の呈示があり、これを受けて、乙も、総会を開催し、譲渡価格の検討を行ったが、費用の増額を伴うため出費増を嫌う反対者がおり、全員一致にはいたらなかった。

そこで、委員より、最終案として再度、譲渡価格が呈示された結果、甲・乙共に了解し、乙も全員一致の賛成を得て、両者に和解が成立し、解決したものである。

三 和解の内容

① 甲は、乙に、A・Bの土地を金額八、七〇〇万円で売却する。

② 乙の組合員の駐車場の問題は、今後、乙において一切処理する。

共有部分をめぐるとらぶる

六三年度第三号 13

一 紛争の概要

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(二戸当り約四〇〇万円)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、乙所有になっているが、この部分は、乙が本件マンション建設の際、容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ものであり、また、当初から非常通路等として使用されており、当然に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、設置出来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、当該場所が文教地区のため、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。

二 調整の経過

委員三名により、三回の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、甲らから時効も考慮して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。

マンション分譲をめぐるトラブル

六三年度第四号

14

一 紛争の概要

甲らは、昭和六十一年頃、業者乙が建築した分譲マンションを乙から購入し、入居したが、その後、分譲方法に疑問があるとして、甲が同マンションの管理組合法人を代表して、乙に対し、次のような主張をした。①建物の専有面積について、壁芯面積とされているが、登記済であるから、登記（内法）面積によるべきである。②建物の登記について、現実と違っているから、実測して、更正登記をすること。③敷地面積について、マンション管理規約で実測面積とされているが、実測されておらず、面積が少ないので、実測して、地積を確定すること。

これに対して、乙は、③については同意し、早速実測したが、①については、契約書において、登記面積と相違しても異議を申し出ないこととされており、また、②については土地家屋調査士に依頼して、実測して登記したものであり、いずれも問題はない、と反論したため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により、五回の調整を行った。その経過において、①区分所有建物の登記面積が違っている場合の更正登記は、区分所有者が行うものであり、単独でできるが、人によってやる人とやらない人があること。②敷地権の変更の登記は、所有権の移転を伴うことになるので、更正登記ではできず、また、所有権の移転には区分所有者全員の同意が必要であり、現実には難しいこと、等の指摘がなされた。また、敷地の実測の結果は同一であった。

このような経過をふまえて、本件については金銭で解決するのが望ましいとして、両者に金額の提示を求めたところ、甲は、代金の減額請求、迷惑料を含めて一、〇〇〇万円をこえる金額の支払いを要求し、乙は、数量指示売買ではないから、減額補償には応じられず、迷惑料を支払うにしても、二〇〇万円までであると主張した。

そこで、委員が協議した結果、一般に、マンション売買では、壁芯面積と登記面積が違

っていても、通常のことであり、代金の減額請求は難しいとの判断に立って、諸般の事情を考慮して、最終的な和解案として、税金、更正登記費用など一切を含めて、「乙は、本件紛争の一切の解決金として、甲へ金三五〇万円を支払う」こと等を提示した。

乙は、この調整案に同意したが、甲は、これを拒否し、あくまで自己の要求額に近い金額を主張して譲らなかつたため、これ以上の調整は困難となり、やむを得ず打ち切った。

マンションの建築をめぐるトラブル

六三年度第五号

15

一 紛争の概要

甲(マンション購入者一四名)は、昭和五十九年十一月頃、業者乙よりマンションを購入し、入居したところ、しばらくして、隣地所有者が三階建のマンションを建築し始めた。

そこで、甲は隣地所有者に対し、日照権が侵害されるとして、工事を中止するか、何等かの補償をしてほしいと請求したが、隣地所有者は、市より建築確認を受けており、かつ、乙との間で誓約書を取り交わしているので問題は無いとこれを拒絶した。

甲が調べたところ、乙との間の誓約書には「隣地所有者が居宅等の建築をする場合、乙は、マンションの入居者が苦情を言ったり、反対しないようにする」旨明記されていたが、乙はこれを隠して甲に本物件を販売したことが判明した。そこで、甲は、誓約書について乙より事前に知らされておれば、本物件を購入しなかったとして、日影被害による損害金九、三九〇万円(慰謝料を含む。)を支払うよう、乙に要求した。

これに対し、乙は、当該地域が準工業地域

であって、本件のような三階建マンションは日影規制を受けず、仮に反対があっても建てられるので、誓約書には関係がなく、また、損害金の額の根拠がないとしてその要求を拒否した。

二 調整の経過

委員三名により五回の調整を行った。その過程において、乙は、誓約書について説明しなかったこと、直接的な加害者である隣地所有者に代わり損害賠償を負うことを認めたので、争点は、もっぱら甲が要求する日影被害による損害金の請求額が妥当かどうか、になった。

甲は、損害額は日照がある場合と日照がなくなった場合との本物件の価格の差額であるとし、これに慰謝料を加味したものを主張した。

これに対し、委員は本物件の価格が当初より値上がりしている、その値上がり差額を加えて損害金を出すのは適当でないと判断した。

当事者双方の金額についてはかなりの隔た

りがあったが、委員が双方の主張を種々聞いたうえで、調整案として、日照を奪われることによる損害として時間当たりの単価(一時間二〇万円)と、延べ時間(冬至を基準として五時間)を示し、これに慰謝料(一人当たり七〇万円)を加味する案を提示し、両者これを納得し、和解に至った。

三 和解の内容

乙は、甲に対し、解決金として二、三八〇万円を支払う。

境界線をめぐるトラブル

六三年度第六号

16

一 紛争の概要

甲は、昭和六十三年七月、業者乙から土地付建物（土地一七二・八一㎡、木造二階建九八・一九㎡、三、二二〇万円）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。

二 調整の経過

三名の委員により、五回の調整を行った結果、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、ここでいう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、本事案においては、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、

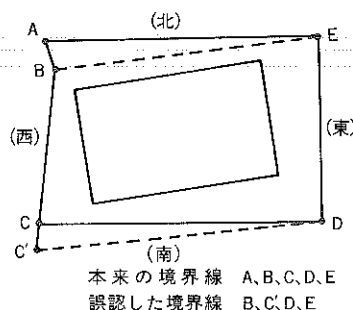
むしろ精神的な苦痛に対する慰謝料の範囲である、と判断された。

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、甲が納得のいくまで乙が対応することによって了解された。

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。

三 和解の内容

①乙は、甲に解決金として一〇〇万円を支払う。②甲は、乙に登記料等諸費用の残金一九万四、〇八一円を支払う。



ローン条項をめぐるトラブル

六三年度第七号

17

一 紛争の概要

甲は、乙から、昭和六十三年七月、新築の戸建住宅（土地一六七・四一㎡、木造二階建一〇八㎡、二、三五〇万円）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すると主張して、応じないため、紛争となったものである。

二 調整の経過

三名の委員により、三回の調整を行った結果、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。

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、本事業の場合、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、手付を放棄するしかない、と主張した。

しかし、本事業の場合、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もので、この間の使用収益については家賃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。

三 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。

(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。

元年度第一号

うえコトキング処理を行い、既存のものと同等以上の新しい金物を取り付ける。(別図1参照)

⑤乙は、B号棟屋外階段について、階段の下部から所要の補足材を用いて蹴上板及び上部段板との接合部を線溶接する。(別図2参照)

この場合、一階天井裏見え隠れ部分の施工に当り、必要に応じて、当該天井部分を開口し、現状回復する。



買換え取引をめぐるトラブル

元年度第二号 19

一 紛争の概要

甲は、昭和六十二年、売主乙から土地付建物を業者丙の媒介で一四億六、七三万円で購入することとして、手付金（一億五、〇〇〇万円）を支払い、同時に丙と自己所有の土地付建物の売却について専任媒介契約を締結した。

その際、丙は、専任媒介契約に基づく甲の所有物件の売却にあたり、媒介価格一五億九、〇〇〇万円で売れるように協力する旨の覚書を入れたが、その後同価格では売却できないので、一〇億円なら買い取ってもよいとの申出をした。そこで、甲は、売却を断念し、専任媒介契約を取り消すとともに購入物件を第三者に転売するよう、丙に依頼し、一般媒介契約を締結した。しかし、買主が見つからず、結局、甲は、手付放棄で購入契約を解除せざるを得なくなった。

甲は、手付金を放棄せざるを得なくなったのは、覚書があるのに丙が、所有物件の売却に協力しなかったことにあり、かつ、購入物件の売買契約を書き直された（手付金一億円を一億五、〇〇〇万円に変更）のは不当であり、

納得できないとして、手付金一億五、〇〇〇万円を返還せよと主張した。

そこで、丙は、乙と相談して、乙は手付金一億五、〇〇〇万円の内、五、〇〇〇万円については返還（一億円については没収）し、丙も手数料を返還することとして、甲、乙、丙間で合意に達し、合意書を交わした。

その後、甲は、この合意書は、乙、丙に強制されて交わしたものであり、手付金一億円の没収は納得できないので返還せよと申し出た。これに対し、乙、丙は、手付金一億円の没収については合意書により円満解決したとして、その申出を拒否した。

二 調整の経過

委員三名により四回の調整を行った。その過程において、委員より、丙は、甲の自己所有の土地付建物の売却に協力するとの覚書を入れていること、購入物件の転売、いわゆる他人物売買を行っており、しかも媒介契約書もないこと、売買代金、引渡日、決済期日が同一であるにもかかわらず、売買契約書を書き直させている（手付金一億円を一億五、〇〇

〇万円に変更）ことは不自然であること、乙、丙は、親会社、子会社の関係にあり、取引関係もすつきりしないこと、等が指摘された。

一方、甲に対しては、たとえば、合意書が強制されたものであるにせよ、確たる証拠がないこと、合意書に印を押している以上合意書は法的には合法的なものと考えられること、等が指摘された。

当事者双方の主張にはかなりの隔たりがあったが、委員より、調整案として、手付没収金の一億円の半分、五、〇〇〇万円を乙が甲に返却することを提示したところ、両者これを納得し、和解に至った。

三 和解の内容

乙は、甲に対して、解決金として五、〇〇〇万円を支払う。