

日照をめぐるトラブル

二年度第一号 20

一 紛争の概要

甲は、昭和六十二年五月、業者乙から土地付建物（土地一六七・六三㎡、木造二階建一六・七九㎡、三、九八〇万円）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いとし、乙に対して、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。これに対して乙は、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た建てており、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、委員より甲に対して、法律に適合した建物を建てた業者に対して、不法行為があったとはいえないこと、また、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、乙に対して、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関しては、当事者双方の金額に大きな隔りがあったので、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、乙は甲に対して、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。

ローン不成立をめぐるトラブル

二年度第二号

21

一 紛争の概要

買主甲は、平成二年一月、売主業者乙と土地付建物の売買契約（二億一、〇〇〇万円）を業者丙の媒介で締結し、手付金（一、〇〇〇万円）の授受を行った。甲は購入資金については、自分の取引銀行のローン融資を予定していたが、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求めた。

これに対し、乙は、①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ひ、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。②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。③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、甲に乙主張のよく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

①甲は、乙に対し、本案件の解約に関し、三〇〇万円（実費二六〇万円、慰謝料四〇万円）の支払い義務のあることを認める。
②乙及び甲は、相互に上記支払金について対等額で相殺し、乙はその差額金七〇〇万円を返還する。

調整区域内の土地をめぐるトラブル

二年度第三号

22

一 紛争の概要

買主甲は、平成二年四月、売業者乙より、土地(地目山林、一三二〇坪)を、業者丙の媒介で、八五〇万円で購入する契約を締結し、手付金(八五万円)を支払った。土地は調整区域内にあったが、甲は、将来家が建つものと思いい、丙に、家が建つ見込について尋ねたところ、丙は、この土地は団地の中にあり、将来調整区域内の規制変更見込の可能性があると答えた。そこで甲は、土地を購入することとしたが、念のため、役所に購入地について家が何時建つか見通しを聞いたところ、家が何時建つかはわからないという返事があったため、家が建てられないのなら契約した意味がないとし、乙に対して契約の解除と手付金の返還を、丙に対しては、媒介手数料を支払わない旨主張した。

これに対し乙は、購入地が調整区域内にあり家が建たないことは、重要事項説明で説明済みで、重要事項説明書にも書いてあり、甲はそのことを承知で契約しており、納得できないとし、その申出を拒否した。また、丙も、

契約が成立した以上媒介手数料は貰うと主張したため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により、三回の調整を行った。調整の過程のなかで、委員より、丙に対して、調整区域内の購入地について、甲に将来家が建つという誤解を与えるようなセールストークをしていること、また、乙も、重要事項説明書では購入地は調整区域内と明示してあるが、重要事項の説明は、取引主任者が行わず、説明も不的確であったことが指摘された。

一方甲に対して、購入地の価格が極めて安価であること、調整区域内であることは甲も承知で買っており、購入地に家を建てて住むというより将来の値上がりを期待した投資目的であったのではないかという指摘がされた。そこで委員より、最終的な和解案として、乙は、甲に対して、手付金の半額を返還する、甲は、丙に対して、和解金として手数料の四分の一の額を支払うよう両者に提示した。

乙及び丙は、当該和解案を受けける旨回答したが、甲は手数料を払いたくないとして、和

解契約調印予定日に出席せず、調印に応じなかったため、これ以上の調整の進捗は困難と判断され、やむを得ず打ち切りになった。

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

23

一 紛争の概要

買主甲は、平成元年十月、売主業者乙と、未完成の土地付建物（土地九五・九四㎡、木造二階建九二・一三㎡、六、〇八八万円）の売買契約を締結し、平成二年一月末に引渡しを受けた。その建築にあたっては、甲の希望で一階を柱のないワンルーム型式とした。入居後一カ月程して襖が動かなくなり、建具を削って処置したが、二カ月程すると再度襖が動かなくなつたので、調査したところ、天井が三㎝程下がっていることが判明した。

そこで甲は、「当初一階を柱のない家を建ててほしいと注文し、工事にかかったところ、柱が建っていたので、取ってもらったら引渡し後天井が下がってきた。天井が下がったのは乙の責任であるから当然直すべきである」と主張した。

これに対して乙は、「この建築は建売であつて、注文建築ではない。間取りについてはフリープランであるが、柱の入れ方は甲の定めることではなく、柱を入れない約束はしてい

ない。柱が必要だと考えて工事をしたところ、強く柱を外せと要求され、補強のため横梁を入れようとしたが、天井面に束型がでると拒否されたので、仕方なく鉄骨で補強することになった。甲の求めに応じて、無理にやらされたことである。天井の下がったことに対しては柱を入れて解消する。ただ、下請業者に対する追加工事の立替代金が未済であるので、これを払って欲しい」と反論したため、紛争になつたものである。

二 調整の経過

委員三名により、五回の調整を行った。その過程において甲は、追加工事代金は不具合を直してくれば支払う。しかし、追加工事代金は下請会社に支払うべきもので、天井を直すこととは別であり、別途処理すべき問題である。天井を直すのが難しく柱を入れてすませるのではイメージが変わるから、慰謝料三〇〇万円（設計事務所に対する設計費用、休業補償費用、精神的損害費用）を請求したいと主張したが、乙は、これまでの交渉の経

緯からして、甲は、追加工事代金を支払う意思がなく、同時解決しなければ問題は解決しない。天井については柱を入れることとし、その工事費はもつが、慰謝料三〇〇万円については支払うべき理由はないと反論した。

担当委員より、追加工事代金、慰謝料を含めて同時決着が図れないか、種々の調整を試みたが、双方の主張が全く対立し、甲もこれ以上話し合いをしても仕方がない、裁判でやると主張して譲らなかつたので、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つた。

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 24

一 紛争の概要

マンションの土地のオーナーである甲は、自己所有のマンションの持分の一部持分及び地下駐車場を除く部分を業者乙に売却したが、乙は、更に別の業者丙に、甲の持分を除いたものを売却した。そして丙は、乙より購入した物件を各購入者丁らに分譲した。

甲は、その後自己所有の持分の一部を売却しようとしたところ、敷地が売買契約書の約定に従った登記がなされておらず、登記簿上丁らの持分割合に誤りがあることが判明した。本物件の地下駐車場は、甲の専有部分で、当該部分の専有持分面積を甲の面積に加えて、敷地の共有持分割合を計算すべきであるところ、丙が誤って、甲の地下駐車場部分を除いて計算し、丁らの共有部分として分譲してしまった。

そこで丙は、丁らに「錯誤による共有部分更正登記により是正し、当該経費にかかわる諸経費、登録免許税、不動産取得税並びに固定資産税等の過払分について清算金を支払う」

と申し出た。

これに対し、丁らは、丙に対し、丙の提示した解決策のほかに、資産価値が減少したので、損害賠償を請求し、また、甲に対して、「昭和五十四年十一月の本物件の新築時に締結したマンションの共有部分の専用使用に関する覚書記載の一階駐車場の専用使用権を管理組合に返上し、併せて一階駐車場及び地下駐車場については、マンションの区分所有者もしくは貸借人に使用させ、それ以外の第三者には使用させない」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

委員三名により五回の調整を行い和解契約の成立に至った。調整の過程で委員より、丙及び乙に対して、乙と丙との売買契約書で土地の表示として公簿上一万分の六二九を売買したということを示明してあるにもかかわらず、丙が丁らに分譲したとき、売買契約書に物件表示として敷地面積が一万分の六二九であることを表示しなかったこと、そのため丁

ら購入者に、売買契約書で表示されている地積(五四八・七八四)を購入したものと錯覚を与えたこと、また、販売時、パンフレットの地下駐車場の表現(甲の専有の地下駐車場を除くという表示がない)に不適切なものがあることが指摘されたが、丁らが主張している資産価値の減少は、面積が減少したわけではないとして退けられた。しかし、丙及び乙に落度があったことは明白なので、迷惑料として丁ら一人あたりに連帯して三〇万円を支払うよう提示した。

一方、甲に対しては、昭和五十四年の駐車場に関する覚書があるが、地上の駐車場について、専用使用権を永久に甲に認めることは丁ら区分所有者の不満になっており、丁らの更正登記承諾と引き換えに、地上の駐車場の専用使用権を平成十年に管理組合に返上し、駐車場に関しては地下も含めて区分所有者もしくは「居住者に貸すことを提案したところ、両者これを納得し、和解に至った。

三 和解の内容

①丙及び丁らは、甲に対し、登録免許税等の過払分の金額受領と引き換えに錯誤を原因として各更正登記手続きをする。

②丙及び乙は、丁らに対し連帯して登録免許

税等の過払分を返還し、迷惑料として各三〇万円を、新たな登録免許税並びに更正手続きに関する一切の費用を負担する。
 ③甲は、丁らに対し、昭和五十四年十一月の

建物全体に及ぶ不具合をめぐるトラブル

二年度第六号

25

同マンション新築時に締結したマンションの共有部分の専有使用に関する覚書記載の一階駐車場の専用使用権を、平成十年十一月三十日限り放棄する。同日以降は、中庭駐車場の

管理は区分所有者で構成する管理組合が行う。中庭駐車場及び地下駐車場は今後は区分所有者もしくは、貸借人に使用させ、それ以外の第三者には使用させない。

一 紛争の概要

買主甲は、平成元年五月、売業者乙より、新築の土地付建物を五、五六八万円で購入し、入居した。

入居後、しばらくすると、天井及び床の歪みや、梁の下がりなどから建具の開閉困難を生じたため、乙に調査を依頼したところ、当該事実の他に柱がほぼ全体的に程度の差はあれ、南東方向に傾いていることが判明した。

甲が、乙に梁の下がり等の不具合について補修をするように要求したところ、乙は補修に応じたが、甲は、乙の行った工事に対して、さまざまな工事ではないかと疑問を持ち、乙に対して工事基準が適正に行われたかどうか、具体的な補修工事方法の提示を求めたが、提

示されなかった。そこで甲は、乙に対して、建物の安全性に問題があるとし、再度の補修工事をするよう要求した。これに対し乙は、補修工事は当社の基準許容限度内で実施しており、これ以上の工事は困難であると主張したため、紛争となった。

二 調整の経過

委員三名により一―回の調整（現地調査及び委員間の協議を含む。）を行った。

特に問題となったのは、柱の傾きに対する問題であった。委員より、柱の傾きについては、標準基準値というものはなく、現実には各建築業者が自社内に基準値を設け、その範囲内で建築している旨指摘された。本物件については、基礎の土台に手抜き等が見られる

ので、土台の補強をするように求めた。そして、土台を補強のうえ、補修工事の際に計測し、更に一年後に再度柱の傾きについて計測し、特に傾きがひどい場合は、双方で更に補強をするかどうか協議をしたらどうかという案が提示された。

当初甲より提示された不具合箇所は三十箇所であったが、調整の過程で五十数箇所が増加した。不具合箇所はいずれも乙の現場管理の見落とし等によるものが多く、工事過程における現場管理の落ち、不注意によるものが多いと指摘された。

また、甲は調整の過程で、不具合箇所の補修の他、家族らの精神的打撃が多かったことを指摘し、乙に対して慰謝料を払うよう要求した。委員は、甲に対して、その根拠になる資料を求め、検討した結果、本案の解決金として一〇〇万円が妥当と判断され提示した。
 甲、乙とも協議の結果、補修工事方法、解決金について合意に達し、本案は解決した。

三 和解の内容

①柱の傾きについては、補修工事の際に計測し、更に一年後計測して、傾きがひどい場合は双方で協議する。

②不具合項目の補修工事中に新たに欠陥が発見された場合は補修工事をする。

③基礎コンクリートの高さに関して、その後床下のメンテナンスに支障がないように乙が責任をもって対処する（アフターサービス基準外）。

④五十数個所の補修工事着工は平成四年三月中旬とし、工事期間は概ね三カ月とする。

⑤工事期間中の一時移転先の住居とその移転費用は乙が負担する。

⑥和解金は一〇〇万円とする。

別荘地購入をめぐるトラブル

三年度第一号

26

一 紛争の概要

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（山林一五九㎡、一・二一万円）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―二一七番地一四〇㎡が甲1を含む九一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求めた。

また甲1は、当初購入土地の石積工事代金三〇万六、〇〇〇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

委員三名により、八回（内現地調査一回）の調整を行った。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こ

と、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こと、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こと、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主張した。

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。

そこで、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、たとえ、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り、乙は自己の責任で現地を早急に測量をするとともに、境界確定のため乙に立ち会うよう強く求めた。

甲3は、自分は甲1より連絡がありはじめた事実を知ったこと、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こと、自分は別荘を建てるつもりはなく売却したいこと、そのためにも測量だけはしておきたいこと、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ち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こと、乙の立ち会いまで求めるのは難しいこと、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。

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 27

一 紛争の概要

買主甲は、昭和六十三年九月、売業者乙より、新築の土地付建物を六、二五〇万円で購入し、入居した。

入居後、浴室タイルの破損、雨樋の不良、外壁モルタルのひび割れ等の不具合が発見されたので、甲は、乙に不具合を補修するよう求め、特にひび割れについては建物の安全性にも問題があるとし、調査するよう要求した。また、外壁の補修工事に関し、コーキングの色、境目等がわからないよう実施することを併せて要求した。

これに対し乙は、浴室タイルの破損、雨樋の不良については補修したが、外壁モルタルのひび割れについては、亀裂は一mm程度で問題はない、ひび割れはモルタルの収縮性質上仕方がないことで、補修工事を実施するにしても、現在の技術では甲の要求通り施工することは困難であると主張したため、紛争となった。

二 調整の経過

委員三名により四回の調整（現地調査を含む。）を行った。

委員三名により、数カ所のひび割れについて詳細に調査した結果、買主甲の要求している建物の構造上の問題は認められず、その安全性についても特に問題はないとされた。

委員より買主甲に対して、建物の亀裂は一mm程度であること、一般的に、モルタル工事によるひび割れはモルタルの収縮性という性質からある程度は生じるものであること、ひび割れが構造上本体に影響する場合には、建築後一年以内にはその兆候が現れるが、本物件は入居後三年以上経過しても、その兆候は現れておらず、ひび割れも発生以来拡大していかないこと等を考慮すれば、余り問題はないものと思われる旨を買主甲に伝えた。

また、買主甲は、調整の中で、最初のひび割れが発生したとき、売業者乙に建物の構造上問題はないか、その安全性について問題はないかすぐ調査して欲しい旨伝えたのに、

売業者乙は媒介業者にすべてをまかせ、調査もせず、顔もみせなかった等の不満があることが判明した。しかし、委員による現地調査等の調整の結果、この不満も解消され、現状のまままで和解が成立した。

三 和解の内容

「甲及び乙は、外壁モルタルのひび割れについて特段の修理をせず、現状のままとする」として双方共に合意し、本案件は終了したものである。」とし本案件は解決した。

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

28

一 紛争の概要

買主は親子二人(以下「買主甲ら」という。)であり、売業者乙と、昭和五十三年五月、中古住宅を五、三〇〇万円で購入することにし、売買契約を締結し、引渡しを受けた。

買主甲らは、物件購入後十年ほどしてから、家を改築するため工務店に設計を依頼したところ、工務店より本物件の北側道路については建築基準法四二条第二項による制限があることを指摘された。西側の道路については、セットバックがあることは乙より聞かされていたが、北側道路についてはセットバックはないと言われており、購入時、物件説明で取引主任者の説明もなく、重要事項説明書にも北側道路のセットバックについては記載されていなかった。

買主甲らは、①買い受け敷地の有効建築面積がセットバックにより減少し、改築内容の変更を余儀なくされた。②このため、工事順延により倉庫会社に対して家具等荷物の保管料(賃料)がかかり、損害賠償として敷地減少

分二・八五坪プラス保管料、計一、〇五四万円を支払うよう要求した。

これに対し乙は、北側道路のセットバックの説明不足は認めるが、損害賠償金として一、〇五四万円の支払要求は高すぎる、不当であると主張したため、紛争となった。

二 調整の経過

委員三名により三回の調整を行った。調整の過程で、売業者乙は、業法に定めた重要事項説明で、二か所あるセットバックの説明のうち、本件に係わる部分の説明を怠ったことは認めため、事実関係の争いは無くなり、このことによる買主甲らの損害をどう見るかにかかった。

委員は、買主甲らの主張する現在の土地価格での損害賠償請求は過去の裁判の判例からも困難である旨伝えたところ、妥当な額の提示要求があった。

一方、売業者乙からは、いまこの業界は大変厳しい時期であることから、当時の価格プラスアルファなら考えたい、またその額に

もよるが、月々の分割払いで支払いたい旨発言があった。

委員は、諸般の事情を考慮検討し、金額三〇〇万円、毎月二〇万円、一五回払いを両当事者に提示した結果、次のような内容で和解した。

三 和解の内容

①乙は、買主甲らに対し、本案件の損害賠償として金三〇〇万円の支払義務のあることを認める。

②支払は分割の方法によることとし、乙は頭金二〇万円を和解当日現金で支払う。

③残金二八〇万円は、一四回の分割払いとし、平成四年一月より毎月末に金二〇万円を甲らの指定した銀行に振り込むものとする。

④乙は、甲らに対し、分割金の支払を二回分遅滞したときは、期限の利益を喪失するものとし、直ちに残額及びこれに対する期限の利益喪失後の初日から支払済まで年三割の割合による遅延損害金を支払う。

なお、本件の紛争原因となった取引は、十三年前であり、本来ならば損害賠償請求権は時効により消滅しているところ、相手方売業者は時効を援用せず、当機構の調整に応じたものである。

プロパン庫の設置をめぐるトラブル

三年度第四号

29

一 紛争の概要

買主甲等九名は、平成二年、売業者乙より、土地付戸建住宅を、各々約六、五〇〇万円で購入し、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。甲等九名は、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。そこで甲等九名は、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、甲等九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

委員三名により、四回の調整を行ったが、甲等九名は、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、契約代金の一分（一人あたり六〇〇万円×七〇〇万円、総額六、三〇〇万円）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分（隣接二名に各七〇万円、総額一四〇万円）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、甲等九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。また敷地内のガス管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分（前記の隣接二名に対して一人当たり二八〇万円、総額五六〇万円）が

妥当と判断され、提示した。

乙は了解したが、甲等九名は、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1割(総額六、三〇〇万円)の

建物の不具合をめぐるトラブル

三年度第五号

30

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成元年十二月、土地付戸建住宅を六、二七万円で購入し、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、うま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、修理をする旨申し出たが、甲は、一年以上も湯につかって

損害金を要求したため、双方の意見が全く対立し、甲等九名は、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

おり、基礎土台の木材への影響が考えられ、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

委員三名により四回の調整を行った。調整の過程で、不具合確認のため現地調査を実施するとともに、乙は、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が、補修工事のひきのばしのためであり、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

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。

注 なお、乙は、その後倒産した。

する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こと、原因究明のため調査をしたいと申し出たが、証拠がなくならないとして甲の協力が得られなかったのが工事遅延の原因であること、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こと、建物の建て替えとか、等価交換は考えてない、と主張した。委員より、本案件は不具合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、そ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の内容、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、二つの条件がみだされない限り、

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。

媒介契約をめぐるトラブル

四年度第一号

31

一 紛争の概要

申立人甲が、平成三年五月一日、事業用賃貸アパート(愛知県所在)を売業者丙から二億四、〇〇〇万円で購入したところ、媒介業者乙が、この行為は抜き行為であり、手数料三四九万五、〇〇〇円を支払えと、甲に要求した。

乙の主張は、この売買に先立ち、平成二年十二月二十七日、乙が買主となって甲の所有する事業用資産(賃貸アパート、東京都所在)を買い受けた際、甲と「事業用買換不動産については、乙を専任とし、その手数料は一・五%とする」旨の覚書を締結し、これに基づき、乙が本物件を平成三年四月二十四日甲に紹介し、同年五月一日、甲と一緒に現地を見て契約したもので、明らかに抜き行為である

というものである。

これに対し、甲は、①覚書は締結したが、覚書に基づく専任媒介契約は締結していないこと、②物件は乙に紹介してもらったが、乙は物件の重要事項説明(価格交渉等)もしておらず、契約はすべて甲が行ったものであること、③従って、紹介料ならともかく、手数料を全額支払う理由はない、としてその要求を拒否したため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により、四回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、①覚書の締結は、乙の強い要望で締結したものであるが、覚書に基づく専任媒介契約は締結していないこと、②乙が本件契約にあたってなしたことは、売主

丙を紹介しただけで、重要事項説明、価格交渉等の媒介行為は一切していないこと、③従って、紹介料はともかく、手数料三四九万五、〇〇〇円の支払は拒否する、と強く主張した。

一方、乙は、①書面による媒介契約は締結していないが、覚書を結び、覚書に基づいて紹介したもので、実質的に媒介契約が締結されたのと同じ状況であること、②これを無視して、甲が丙と直接取り引きしたのは明らかに抜き行為であり、信義則に反すること、③従って、手数料は全額請求すると主張した。

これに対して、一委員から、①甲に対しては、乙との媒介契約は結んでいないにせよ、乙と覚書を交わし、物件の紹介を得て契約に至ったものであり、全く手数料を支払わないのはどうかと指摘し、②また、乙に対しては、覚書を交わし、物件の紹介はしたが、媒介契約書はなく、また、重要事項の説明等はしていないから全額の請求は難しいと指摘し、結局、両当事者に

対して、解決金として、二〇〇万円を提示したところ、双方ともに和解し、本事案は解決した。

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、二〇〇万円を本日支払い、乙はこれを受領した。

②甲及び乙間には、本案件に関し、前条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。

③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てをしないものとする。

④甲は、本案件に関し、東京都住宅局不動産業指導部になした乙への申立てを取り下げる。

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

32

一 紛争の概要

申立人甲は、平成四年四月二十五日、中古マ

ンション(築十七年、三九・一六㎡)を売主乙から媒介業者丙の媒介の下に二、九八〇万円で購入したが、購入後、契約当時気づかなかった隠れた瑕疵(シロアリ被害、押入床下腐敗等)があり、入居できないとして、乙に対し、契約の解除を、また、丙に対し、調査義務を十分尽くさなかったとして、補修と損害賠償を請求した。

これに対し、乙は、現状有姿を条件とする売買であるから、責任がないし、また、瑕疵はシロアリによるものか否か断定できないので、契約の解除には応じられない、とし、また、丙は、瑕疵の存在は取引時点では気のつ

かなかつたものであり、補修、損害賠償については、乙ともよく相談したい、と答えたため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により、三回(現地調査一回を含む)の調整を行った。

甲は、当初は、乙に対して契約の解除を求めていたが、その後瑕疵部分の補修と損害賠償の請求に変更した。

調整の過程で、瑕疵がシロアリによるものか否か調査する必要があるとして、勸文化財虫害研究所に鑑定を依頼したところ、現在シロアリはいないが過去シロアリがいたことが判明した。

この鑑定結果をふまえ、委員より、解決金(補修費、損害賠償金を含む)として、乙及び丙は、甲に対して、計一〇〇万円(乙六〇万円、丙四〇万円)支払うよう提示したところ、双方ともに和解し、本事案は解決した。

三 和解の内容

①乙及び丙は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として、乙は六〇万円、丙は四〇万円それぞれ支払い、甲はこれを受領した。

②甲、乙及び丙間には、本案件に関し、前条に定める他に何等の債権債務のないことを相互に確認する。

③甲、乙及び丙は、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てをしないものとする。

④甲は、①に基づく解決金を受領したときは、本案件に関し、東京都住宅局不動産業指導部になした丙への申立てを取り下げる。

アパート(投資用)の購入をめぐるトラブル

四年度第三号

33

一 紛争の概要

買主甲は、業者乙の媒介で、売主業者丙より、平成二年六月、仙台市に所在する三階建のアパート(土地一四四㎡、建物二二八・一八㎡)を一、九六〇万円で購入した。甲は、購入にあたり、友人であった乙より、良い物件だと勧められたので信用し、現地を見ないで購入した。

しかし、物件には瑕疵(風呂、トイレの使用不能、浄化槽送風モーターの不良、屋外階段のひび割れ等)があり、賃借人も相次いで退去し、新しい賃借人が入らない状況となった。

そこで甲は、乙及び丙に対して、①物件はすぐに転売でき、収益もあげられるという乙の言葉を信じて購入したのに、瑕疵のため転売も賃貸もできず、多額な借入金(ローン)をかかえ困っている。瑕疵の事実をあらかじめ告げられていたら、購入しなかった。瑕疵は物件を十分調査すれば知りえたはずであるから、買い取って欲しい。②買い取りが認めら

れないなら、瑕疵部分を補修のうえ、家賃補償(二年)と、転売時の損失分を補償するよう、求めた。

これに対し、乙は、①物件は、外観だけ見て中まで見なかったが、内装の手直しについては、平成四年一月に二〇〇万円負担した。

②平成三年一月以降月六万円の家賃補償をすることで念書を交わし、履行しているので話はずいはずである。責任は感じているが投資の失敗であるから、売主も負担すべきである、と主張した。

また、丙は、中間省略登記をしたため、たまたま形式上の売主になっただけで、責任はないとしたため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により三回の調整を行った。その過程において委員より、①甲は、多額のローンの借入金(一、六〇〇万円)が残っており、転売するにしても大幅な損失は免れないが、バブルの崩壊に伴う損失分は経済情勢の変化に伴うもので、その損失分の補償を相手方に

求めるのは適当ではない。②乙は、甲に既に補修費用として二〇〇万円、家賃補償として八〇万円、計二八〇万円を支払っているが、諸般の事情を考慮して、他に三〇〇万円支払うことで解決したらどうか、と提案したところ、両当事者は和解し、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三〇〇万円を本日支払い、甲は、これを受領した。

②甲並びに乙及び丙間には、本案件に関し、前条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。

③甲並びに乙及び丙は、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てをしないものとする。

④甲は、本案件に関し、東京都住宅局不動産指導部になした乙及び丙への申立てを取り下げる。

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

34

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成三年六月、新築マンションを代金五、八二〇万円で購入し、入居した。

入居後、玄関ドアのひび割れに気づき、乙に修理を依頼したが、乙はなかなか修理をせず、やっと修理をしてくれたが、その後また、風呂場のドアがしまらなくなったので、再度依頼したところ、乙は、浴槽の台座の一部を持ち上げて工事をし、浴槽構造材の一部を壊してしまった。浴槽の台座の持ち上げについても、あらかじめ心配だと申入れたが、乙が心配ないと答えたにもかかわらず、数カ月すると、浴槽タイルにひび割れが生じ、改めて工事せざるを得なかった。乙は、これらのミスについて認めようとしない。

そこで甲は、乙に対して、①浴槽を再度修理するか、それができないなら買い戻すか、②損害賠償として代金の一部を支払うか、いずれかを求めた。

これに対して乙は、①玄関と風呂場のドア

については、すべて修理した。②浴槽の再修理については、当社としては、今までの修理で十分であり、強度も問題ないと思っている。

③浴室構造材の一部を壊されたといわれるが、壊したわけではなく、修理のため材料の一部を剝したもので、施工上のミスがあったわけではない。④浴室の工事に関して、アフターサービスのほかに今後十年間補償する旨確約書も交わしている。⑤買い戻しには応じられないが、工事で迷惑をかけたのは事実なので、迷惑料(五〇万円、再修理せず)程度は考えている、と主張したため、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。その過程において、甲は、買い戻しについては撤回したが、乙が浴槽工事に使用した材質(シリコン)では、強度、安全性に問題があるとし、材質をかえて再度修理するよう強く求めた。

乙は、材質(シリコン)については、強度も、安全性も十分であるとしたが、甲の強い要望

もあり、甲の希望する材質(FRP)で再修理することに同意した。

一方甲は、損害賠償として代金の一部を要求していたが、委員より、再修理をするのであるから、迷惑料五〇万円が適当であるとし、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、和解契約後一カ月以内の土曜日、日曜日に甲、乙連絡のうえ、「ユニットバス改修工事(以下「本工事」という。)を行う。

②乙は、第一条による本工事完了後十年間、本工事を含め、ユニットバスルームに不都合を生じた場合、責任をもって修理する。

③乙は甲に対し、本案件にかかわる解決金として、五〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

④甲及び乙間には、第一条から第三条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。

⑤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てをしないものとする。

⑥甲は、本案件に関し、埼玉県庁になした乙への申立てを取り下げる。

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

35

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、六四〇万円で購入し、引渡しを受けた。

物件購入時、甲は、地図で地下(二八m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、その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と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損害賠償五〇〇万円は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、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損害賠償として五〇〇万円支払うこと、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、損害賠償として五〇〇万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五〇〇万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、その費用一〇〇万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一〇〇万円を本日支払い、甲はこれを受

水害地域物件購入をめぐるトラブル 四年度第六号 36

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。

一 紛争の概要

買主甲は、売業者乙より、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、三〇〇万円で購入し、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に台風被害のあった場所で、床上一〇cmほど水に浸り、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m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物件の買い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ことが、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、工事費が五三〇万円余になったので、三〇〇万円は乙が持つが、それをこえる二三〇万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 調整の経過

委員三名により二回の調整を行った。調整の過程で、当初、工事費用は三〇〇万円と見込まれ、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、甲は乙に一二五万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、金一二五万円を本日支払い、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。

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 37

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、九〇〇万円で購入し、入居した。

入居後、甲は、前面道路の拡幅計画(現状六mを一〇m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契約前同道道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、慰謝料として五七五万円を支払うか、②売買代金八、九〇〇万円を九〇〇万円減額し、八、〇〇〇万円にするか、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、買い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m道路が一〇m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慰謝料として三〇〇万円支払うこと、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、慰謝料として一〇〇万円程度は支払いたいと、主張した。

委員より、甲に対して、慰謝料として三〇〇万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、区の補償はあるが、それまでの精神的な負担は考えられ、慰謝料的なものは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二〇〇万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、金二〇〇万円を支払う。
②金二〇〇万円は、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、直ちに二〇〇万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

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

38

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。

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室を代金三、九〇〇万円、六、一〇〇万円で購入し、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ことは、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、と主張したため、紛争になったのである。

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

ル崩壊でやむを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、赤字が増大するのを避けたいこと、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にと、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きをする。
- 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。

建物の瑕疵をめぐるトラブル

五年度第一号

39

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成四年二月、未完成の土地付建物を代金二、二八〇万円で購入した。

平成四年七月建物が完成し、引渡しを受けたが、建物内部に瑕疵(内装等各部に傷があるため、乙に修理を依頼したところ、乙は修理をしたが、乙が頼んだ大工が自殺したため修理が大幅に遅れ、甲の希望する修理をしてもらえなかった。

また、甲は別途駐車場の外構工事を乙に依頼したが、その工事も甲が希望したものと違う構造のものであった。

そこで甲は、乙に対して、①契約を解除し、買い戻すか、②それができないなら、建物を完全にすること、③駐車場の工事をやり直すと、等を要求した。

これに対し、乙は、①修理は時間がかかったが一応すませたところである。外構工事(駐車場)は、甲の希望で別途工事として着手したが、三二〇万円の見積りを八〇万円にしろというので、中断している。②しかし、第三

者の判断を得て、解決したい、と主張したため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により四回(内一回は現地調査)の調整を行った。

調整の過程において、甲は、契約の解除と買い戻しの要求については撤回したが、①建物の瑕疵については、乙の費用で修理すること、甲の見積りによればその費用は七十一万円になること、②車庫の工事は現在四m八〇cmまでしか掘っていないが、車を二台入れるため、五mにすること、③修理代を含めて、三〇〇万円(内訳修理費七十一万円、クリーニング代二〇万円、公庫金利負担一五〇万円、慰謝料六九万円)を支払うこと、を求めた。

これに対し、乙は、①修理費用は持つが、その額は乙の見積りによれば三四万円であること、また、感情的な対立があるので、工事は甲の依頼する業者に施工してもらいたいこと、②車庫を四m八〇cmとしたのは、これ以上掘ると基礎が危険となるからで、要望どおりの工事はできないこと、また、乙は既に六

〇万円の費用を負担していること、③しかし、修理代、慰謝料を含めて一〇〇万円は負担する用意がある、と回答した。

これらの事情をふまえて、委員協議の結果、①甲の請求する公庫の金利分一五〇万円とクリーニング代二〇万円の要求は無理があること、②車庫の工事については、本件と切り離すこととし、乙は六〇万円を放棄すること、③本件の解決金として一二〇万円を乙が甲に支払うこと、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、甲に対して、本案件にかかわる解決金として、金一二〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

②甲は、本案件の駐車場に関する工事は自らの責任で行うこととし、乙は一切関係ないものとする。

③甲及び乙は、本案件に関し、前二条に定めるほか相互間に何等の債権債務のないことを確認する。

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も申立をしないものとする。

⑤甲は、本案件に関し、県庁へなした乙への申立を取り下げる。

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

40

一 紛争の概要

申立人甲は、売主業者丙(販売代理業者乙)より、平成三年十一月二十五日、新築の土地付建物を代金三、九八〇万円で購入し、入居した。入居後しばらくして、床のゆがみ等がでてきたので、甲が調べたところ、この土地は養魚池跡の埋立地であったことがわかり、契約の際このような軟弱地盤について説明は受けていなかったとして、乙及び丙に、瑕疵の補修と損害賠償等を申し入れた。

その後、甲は、乙及び丙の対応に誠意がないとして、この要求を取下げ、契約の解除と損害賠償の請求を乙及び丙に申し入れた。

これに対し、乙及び丙は、①この区域は一八区画販売したが、他の購入者から苦情の申し立てがないこと、②しかし、問題を解決するために、公平な第三者の調停をお願いしたい、と主張したため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名により六回の調整を行った。

調整の過程で甲は、①養魚池跡の埋立地であることが分かっておれば購入しなかったこと、現在の本物件に居住する気持ちはないこと、②従って、契約を解除し、本物件を買い戻すこと、③その額は四、七五〇万円(売買代金三、九八〇万円の他、下取差額二八〇万円、諸経費一五〇万円、ローン返済費二四〇万円、慰謝料一〇〇万円)、と主張した。

これに対し、丙は、①この土地には耐圧盤を入れ、地盤には問題がなく、他の購入者からも苦情はないこと、②従って、損害賠償には応じられないが、時価での買い戻しには応じてよいこと、③ただし、その額は売買時より三割値下がりしているから、一、七五〇万円だと、主張した。

委員からは、瑕疵担保に基づく契約の解除については、本件の場合契約の目的を達することができない程度の瑕疵と言えるか疑問があること、また、下取りは問題がなく、ローン返済費は関係がない、等が指摘され、買い戻しの方向で額をめぐる調整となった。

そして買い戻し額については、時価による

のは当然であるが、丙のいう三割減は大幅に過ぎるとして、委員より、土地については、時価の推移を勘案して二割減、建物については中古となっているが、瑕疵を勘案して減額なしとして、計三、五六〇万円の提示がなされた。丙は、これに納得したが、甲が不服を唱え、結局丙がその差額三分の一を負担すると申し出て、ようやく三、七五〇万円で、額について和解が成立した。

ただ、支払方法については、甲は、当初中間金なしで納得していたが、途中で中間金の支払いを主張したため、調整が難航した。しかし、中間金の支払いは、抵当権の抹消が難しく、甲もその請求を撤回したので手付金一割と残金の支払いで決着した。

三 和解の内容

①甲は丙に対し、本日、本物件を建物の代金二、一四〇万円、土地の代金一、六一〇万円、合計三、七五〇万円で売り渡し、丙はこれを買収した。

②丙は甲に対し、前条記載の代金を以下の方

法により甲方に持参または送金して支払う。

(a)内金三十五万円は本日支払い、甲はこれを受領した。

(b)残金三、二七五万円は平成六年七月十八日

限り、本物件の引渡し及び所有権移転登記手続きと引換え。

③本物件の所有権は、丙が甲に対し前条(b)にしたがい売買代金の支払いを完了したときに、甲より丙に移転する。

④甲は丙に対し、平成六年七月十八日限り、第二条(b)の金員の支払いを受けるのと引換えに、本物件につき所有権移転登記手続きをなしかつ本物件を現状有姿のまま引き渡す。

所有権移転登記手続きに要する費用は丙の負担とする。

甲は第二条(b)の残代金の支払いを受けるときまでに、本物件に設定された抵当権設定登記を抹消したうえ、丙に対し、抵当権、賃借権その他所有権の行使を妨げる一切の負担がない状態で所有権を移転するものとする。

⑤本物件にかかる公租公課及び電気、ガス、水道その他付帯設備の使用料は本物件引渡しの日をもって区分し、引渡しの日までの分は甲の負担、翌日以降の分は丙の負担とする。

公租公課納付分担の起算日は一月一日とする。

⑥第四条による引渡し後、本物件内に甲の所有物が残存している場合には、甲は丙に対し、その残存物の所有権を放棄するものとし、丙は右残存物を随意に処分することができる。

⑦本物件引渡し前に、天災地変等不可抗力のため本物件が滅失または減少したときは、その損失は売主の負担とする。

⑧甲は本物件の所有名義を第三者に変えたり、全部または一部を第三者に占有させてはならない。

⑨甲、乙及び丙は、本案件及びこの和解契約について秘密を厳守し、第三者にその内容を漏らしてはならない。

⑩丙が、第二条(b)の残代金の支払いを怠ったときは、丙は甲に対し、未払い金額につき平成六年七月十九日から支払済みまで年一割の割合による遅延損害金を支払う。

⑪甲が第四条の期限までに本物件を引き渡さず、または何等負担しない状態で所有権移転登記をしない場合は、平成六年七月十九日から引渡し済までまたは登記手続に至るまで、一日当たり金一万円の割合による遅延損害金を支払う。

⑫甲が平成六年七月十九日以降に限り、本物件の引渡し及び所有権移転登記手続きを求めることができ、この場合、丙に対しこの旨を

文書で通知するものとし、この通知が丙に到達した日の翌日から起算して十四日(以下「取引日」という。)以内に、第二条(b)及び第四条の取引を行うものとする。

本条に基づき取引する場合、第五条ないし第七条に「引渡し」とあるのは、すべて現実に引渡しのあった日を基準にするものとし、また、第一〇条及び第一一条に「平成六年七月十九日」とあるのは、「取引日の翌日」と読み変えるものとする。

⑬甲、乙及び丙は、本案件に関し、この和解契約書に定めるほか何等の債権債務がないことを相互に確認し、裁判上裁判外を問わず相互に一切の請求をしない。

⑭甲は、本案件に関し、東京都住宅局不動産業指導部に対してなした乙への申立てを取り下げる。

水道管配備をめぐるトラブル

五年度第三号

41

一 紛争の概要

申立人甲は、売業者乙より、平成三年十一月、市街化調整区域の既存宅地を代金一、一八〇万円で購入した。

重要事項説明の際、乙は、一三mmの給水管を宅地内に立ち上げると説明したが、施工されたのは本管からではなく、隣家への引込管（隣家を含む六軒の共有、一六mm）からの引込みであった。

そこで甲は、乙に対し、隣家への引込管からでは、水圧や、水道料金の問題でトラブルになる可能性が大きいので、給水管は本管より引込みをするよう、要求した。

これに対し乙は、本管からの引込みは数百m先の県道からの引込みになり費用が多額となるので、金額の負担はできない、と主張したため、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。

調整の過程において、甲は、①給水管を隣家から引き込むという説明がなかったこと、

②メーターが子メーターのため、使用量をいち隣家に確かめなければならないこと、③従って、給水管は県道の本管から引き込むこととし、費用は乙が負担して欲しいと、と主張した。

これに対し乙は、①重要事項の説明で一三mmの立上がりとしたことは認めたが、県道からの引込みは、二〇〇mほどの区間となり費用も五〇〇万円にもなるので全額は負担できないこと、②料金計算なら現在の隣家の承諾を得て、親メーターとする用意があること、③また、水圧が心配なら、貯水タンクを設けてもよい、と主張した。

しかし、甲は、水道局の話聞いた結果、①貯水タンクについては、衛生面、管理面、掃除等に問題があり、同意できないこと、②親メーターについても、多くの人の同意を得て設置するのは、後日問題が生じる恐れがあり、同意できないこと、③県道からの引込みは、調査の結果一〇〇mほどですむので、県道からの引込みでお願いしたいこと、④甲としても、一〇〇万円はだす用意がある、と主張した。

これに対し乙は、県道からの引込みは三五〇万円程度費用がかかるので、半額（乙施工ならば六割）負担するが、残金は甲が負担して欲しい、と主張した。

甲が業者から見積りをとったところ、二七五万円となったので、委員から、乙が一七五万円負担し、甲が一〇〇万円を負担して、甲が施工することを提示したところ、双方が納得し、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、金一七五万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

②甲及び乙間には、本案件に関し、前条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。

③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。

④甲は、本案件に関し、県庁へなした乙への申立を取り下げる。