



特定紛争案件／五年度第二号のあらまし

軟弱地盤に建てられた建物の瑕疵をめぐるトラブル 岡村 登志男

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 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、土木一名）により六回にわたり調整を行った。

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、時価での買戻しには応じてもよいこと、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、二、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、買戻しの方向で額をめぐる調整となった。

そして買戻し額については、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、二四〇万円、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
い受けた。

(2) 丙は甲に対し、前条記載の代金を下記の
方法により甲方に持参又は送金して支払う。

① 内金三七五万円は本日支払い、甲はこ
れを受領した。

② 残金三、三七五万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②
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②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②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②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きに至るまで、
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、この通知が丙の
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②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
引渡しのある日を基準にするものとし、ま
た、第十条及び第十一条に「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。

（企画調整部調整第一課長）



特定紛争案件／五年度第四号のあらまし

浸水物件購入をめぐるトラブル

伊藤 隆之

一 紛争の概要

買主甲等は、売主乙等より、業者丙の媒介で、平成五年一月二十六日、中古の戸建住宅（地積一七五・一九㎡、建物一階七一・〇六㎡、二階四九・五七㎡）を代金二、九〇〇万円で購入し、入居した。

物件購入前、甲等は、当該地区が過去数回台風時浸水している浸水被害地域であったので、乙等との間で浸水の程度について話し合いをした。甲等の主張によれば、乙等は、多少水はでるが、床上まで浸水することはないということであった（ただし、乙等は否定している）。また業者丙は、過去の浸水状況については乙等しか知りえないので、乙等から話させるとし、丙は説明しなかった。

購入後甲等は、家をリフォームしたところ、リフォーム業者から床上までの浸水跡があることを指摘された。そこで甲等が調査したところ、過去に床上浸水一回、床下浸水一―二

回があることが判明した。

そこで甲等は、乙等及び丙に対して、話が違うとして、①契約を解除し、物件を買取るか、②それができないなら、土台の基礎あげ工事費用約一、二〇〇万円を負担するか、のいずれかを求めた。

これに対し乙等及び丙は、①契約の解除、買取には応じられない、②土台の基礎あげ工事費用の負担には応じるが、四〇〇万円が限度である、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、建築一名、一般行政一名）により七回の調整を行った。

調整の過程で甲等は、①購入前、浸水被害について乙等に聞いたところ、道路までは冠水することはあるが、床上までくることがない、と言われたこと、②しかし、物件は平成三年の台風一八号で床上一五cmまで浸水して

おり、また、平成五年の一三号台風で床上一〇cm、つい最近の豪雨で床下一〇cmまで浸水した事実があること、③過去床上浸水した事実があるにもかかわらずこれを隠して売買したこと、④事前に浸水した事実があれば購入しなかったこと、⑤大雨ごとに浸水を心配しなくてはならず、安心して住めないこと、⑥契約目的が達せられないので、契約を解除し、買取のうえ、損害賠償を支払って欲しいこと、⑦それができないなら、土台の基礎あげ工事がしたいこと、⑧工事費用は約一、二〇〇万円かかるのでその費用を負担して欲しいこと、等を強く求めた。

これに対し丙は、①浸水の事実については乙等しかわからないので、乙等に説明をまかせたこと、②乙等は、話し合いの中で、水について床上まででるかどうかという質問はでなかったと否定していること、③乙等は買換えをしており、契約の解除及び物件の買取はできないこと、④しかし、説明不足もあり、迷惑をかけたのは事実であるので、乙等と連帯して解決金として四〇〇万円支払いたいこと、等を主張した。

委員より、甲等に対して、①法律的には浸水した物件であることだけで民法五七〇条の隠れたる瑕疵があり、契約の目的を達成する

ことができないといえるか判断が難しいこと、
②工事費用は価値の増加分もあり、その金額を乙等及び丙に負担させることは無理があること、等を指摘するとともに、一方、乙等及び丙に対して、①浸水の事実を説明しなかったことには問題があること、②従って、物件の買取が可能かどうか、それができないのなら、工事費用の分担について再検討するよう指示した。協議の過程で、甲等が一時買取を強く主張し、乙等及び丙もこれに応じて四、二〇〇万円で買収する旨の回答をしたが、その後甲等は買取の主張を取り下げたため、工事費用の分担の協議となった。

結局、乙等及び丙から六〇〇万円を負担するとの申出があり、甲等に提示したところ、納得したので、双方和解し、本件は解決した。

三 和解の内容

- ① 乙等及び丙は連帯して甲等に対し、本案件にかかわる解決金として金六〇〇万円を本日支払い、甲等はこれを受領した。
- ② 甲等と乙等及び丙間には、本案件に関し、前条に定めるほか互いに何等の債権債務のないことを相互に確認する。
- ③ 当事者全員は、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 甲等は、本案件に関し、埼玉県住宅都市部へなした丙に対する申立を速やかに取り下げるものとする。

(企画調整部調整第二課長)





特定紛争案件／五年度第六号のあらまし

用途地域説明相違によるトラブル

岡村 登志男

一 紛争の概要

買主甲は、業者乙の媒介で、売主丙より、平成四年九月五日、倉庫の建築用地として、中古建物付宅地（一九五坪）を代金七、〇〇〇万円で購入した。

甲は、乙より、当該土地は住居地域で、建ぺい率は六〇％、容積率は二〇〇％である旨の説明を受け、また、重要事項説明書及び配布チラシにもその旨の記載があった。

甲は、当該土地に倉庫（一階三十坪、二階三十坪、計六十坪）を建築する予定で、乙にもその旨伝えてあったが、物件購入後、当該土地が住居地域ではなく、住居地域と第一種住居専用地域が混在し、当初目的の倉庫が建築できないことが判明した。

そこで甲は、乙に対して、当初の購入目的である倉庫が建てられないとして、損害賠償額八七九万円（仲介手数料二一〇万円、登録免許税一〇八万円の返還等を含む）を支払う

よう要求した。

これに対し乙は、重要事項での説明の誤りを認めたが、損害賠償については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 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により三回の調整を行った。

調整の過程で甲は、①この購入は倉庫を建築するために行ったもので、事前に乙にもその旨伝えていたこと、②しかし、物件が当初説明の住居地域内ではなく、住居地域と第一種住居専用地域にまたがっているため、目的の広さの倉庫が建てられないこと、③また、転売しようにも、不動産市場が悪化しているため、思うように売れないこと、④一方、媒介手数料二一〇万円、登録免許税一〇八万円、合計三一八万円を支払済であること、⑤第一種住居専用地域と住居地域では、建ぺい率、

容積率は一般的には二割違うと考えられ、損害額は八七九万円になること、⑥しかし、この金額にこだわるものではなく、五〇〇万円程度で解決したいこと、等を主張した。

これに対して、乙は、①重要事項での説明不足、調査不足は全面的に認め、②媒介手数料二一〇万円は返還するが、③和解金の支払は、手数料の返還を含め、計四〇〇万円が限度であること、等を主張した。

委員より、諸般の事情を勘案して、解決金として計四五〇万円、一括払いを提示したところ、双方納得し、和解に至り、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、金四五〇万円を本日支払い、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、東京都へなした乙への申立を取り下げる。