



特定紛争案件／五年度第五号のあらまし

建物不具合をめぐるトラブル

岡村 登志男

一 紛争の概要

買主甲等は、売主業者乙より、業者丙の媒介で、平成四年六月二十六日、新築の戸建住宅（宅地八五・〇七㎡、建物専用住宅 木造カラーベスト葺二階建、鉄筋コンクリート造地下車庫付、延二二〇・〇九㎡）を代金七千四百万円で購入し、入居した。

入居後、二カ月程で基礎に亀裂が生じ、玄関ポーチ及び一階和室床が沈下したので、丙を通じて乙に連絡したところ、乙は事実を認め、応急補修をした。しかし、その後も建物の沈下がやまず、また、地下一階の車庫部分の擁壁が二・三cm沈下して、亀裂が生じたため、甲等は、乙に苦情を述べたところ、乙はそのような筈はないと答えた。甲等が納得しないので、丙の提案で、第三者丁に調査を依頼することとした。

丁の調査の結果、建物を支えている擁壁、地下車庫等の工作物は、一体として計算し施

工すべきところ、そのような措置がとられていないこと、また、施工ミス等があること等のため、今後とも不同沈下等が発生するおそれがあると、指摘された。

そこで甲等は、乙に対して、①契約を解除し、代金を返還するか、②それができないなら、完全な補修工事をするか、いずれかを求めた。

これに対して乙は、①契約の解除及び代金の返還には応じられないこと、②補修工事には応じること、③公正な第三者が間に入って欲しいこと、等を主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、土木一名、建築一名）により、七回の調整（内一回は現地調査）を行った。

調整の過程で最も問題になったのは、擁壁が完全か、否か、の点であった。

甲等は、乙の擁壁は底盤の長さが短く、その安全性のチェックがなされていないと主張した。

これに対して、乙は、擁壁の構造計算書を示して、安全であると反論したが、甲等は丁の意見を求めて、乙の構造計算では、水平力が働かないものとして計算しているけれども、水平力が働かないことはあり得ないことであり、長期土圧による計算をしなければ、安全とはいえないと指摘し、その観点に立つて計算すれば、安全率を大きく下回っていると主張した。

甲等と乙との間で技術論争が長期にわたって続いたが、結局、甲等が安心して住める家にするために、地下車庫と擁壁の上部をRCスラブで連結し、擁壁の滑動及び転倒を抑えるということで合意が成立した。

その他、基礎の土台の亀裂、浴室の水洩れ、二階ベランダの排水不良、サッシ廻りの亀裂、白蟻の防除をしていないこと等が甲等から主張されたが、いずれも、乙が補修工事を施工することとなった。

なお、工事の施工については、甲等は、当初他業者の施工を希望していたが、丁の監理の下に、乙が施工することとし、工期は一カ月で合意した。

また、和解金について、甲等からは、違約金の半分、売買代金の一割七百四十万円の主張があつたが、乙は五十万円しか出せないと主張し、結局百万円で合意した。

三 和解の内容

1 具体的な処理方法

① 甲等及び乙は、本案件の不具合項目とその処理方法について別紙一及び別紙二、別紙三、のとおり合意した。

② ①の処理のための工事開始は平成六年九月一日とする。

月一日とする。

③ 工事期間は、概ね一カ月とし、工事は丁が監理し、乙の責任で行うものとする。

④ 甲邸調査費用については、乙が媒介業者である内と協議して決めるものとし、甲等の負担は一切ないものとする。

2 和解金等について

① 乙は、本案件和解に伴い、和解金として金百万円を甲等に支払うこととし、内五十万円は平成六年八月二十二日に支払い、残り五十万円は平成六年九月二十日に甲名義の銀行

口座に振り込みして支払うものとする。

② 甲等及び乙は、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 甲等及び乙は、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互いに確認する。

④ 甲等は、本案件に関し、K県知事へなした乙への指導申立を取り下げる。

(企画調整部調整第一課長)



特定紛争案件／五年度第七号のあらまし

隣地の私道所有者が「鬼門」にあたるとして 舗装を認めなかったことによるトラブル

岡村 登志男

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成元年五月二十五日、ワンルームマンションの一室（四階建の一階一〇四号、面積三二・八〇㎡）を代金七千九百四十八万円で購入し、同年十二月十六日に、別の一室一〇五号（一〇四号と同一内容）を代金一億百五十七万円で同様に

購入した。

甲は、契約前、マンションに通じる私道部分が舗装されていなかったが、乙より、「入口の私道部分の工事が遅れているが、砂利敷か、舗装とし、必要な側溝を設ける」との説明を受けたので、それを信じて当該物件を購入した。

しかし、乙が一向に工事をする気配もなか

つたので、乙に工事はどうなったか催告したところ、「私道の所有者と交渉して必ず工事をする。」との返事だった。

ところが、その後乙から、「私道所有者の反対で舗装工事ができない。」と言ってきた。

そこで甲は、乙に対して、舗装工事ができないと雨が降ればぬかるみ、排水も不良で建物本体に与える影響も大きく、マンションの財産価値が低下するとして、①契約を解除し、買戻しをすること、②契約当初から舗装がでないことがわかっていながら、故意に隠して契約させた、として乙に責任をとること、等を主張した。

これに対して乙は、①私道部分の舗装工事

については、所有者と何回となく交渉してきたが、私道は「鬼門」にあたるとの理由で舗装工事は一切認めないと言われたこと、②確かに、一般の民有地と同様に考えて、安易に舗装する約束をしたことは当社に落ち度があるので、金銭（四百八十万円、月額二十万円、二年の分割払）で解決したい、こと等を主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政一名、不動産鑑定士一名）により四回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、①一〇四号、一〇五号を購入したのは、乙より「私道は必ず舗装する。」と言われたからであること、②乙と私道所有者との間に交わされた「私道使用承諾願」からみれば、乙は、事前に舗装できないことがわかっていながら、舗装できると偽って売却したと思われること、③舗装ができなため、マンションの価値は下落し、転売もできないこと、④賃料の値上げもできず、五年間で千三百万円程度の赤字になっていること、⑤一〇五号（代金一億百五十七万円）の契約を解除し、六千万円で買取って欲しいこと、⑥それができないなら、一〇四号、一〇五号の代金（総額一億八千五百万円）の三割の値引

（五千四百百万円）をして欲しいこと、等強く主張した。

これに対し乙は、①私道は宗教団体の所有地で、何回となく交渉したが、「鬼門」にあたるとの理由で舗装は一切認められないと言われたこと、②故意に契約させたわけではないこと、③一〇五号の契約解除及び六千万円の買取はできないこと、④代金の三割の値引きはできないこと、⑤しかし、迷惑をかけたのは事実なので、解決金として、七百二十万円（月額二十万円の三年間分割払）を支払いたいこと、等を主張した。

委員より、甲に対して、契約解除は法的にも無理があり、乙が契約解除及び買取を拒否していること、また、代金の三割の値引要求は根拠に乏しいこと、を指摘し、他方、乙に対しては、甲は私道が舗装されることを信じて購入しており、乙の私道に対する重要事項説明には重大な説明不足があったと思われること、を指摘するとともに、購入者のマンション購入の赤字額等諸般の事情を勘案して、解決金として千三百万円、年内払（平成六年十月に五百万円、十一月に四百万円、十二月に四百万円）の分割払を提示したところ、双方納得し、本案件は解決した。

三 和解の内容

① 乙が、甲に対し、本案件の解決金として金千三百万円の支払義務があることを認め、これを左記の方法により分割して甲名義の銀行口座に振り込みして支払う。

(1) 平成六年十月末日限り 金五百万円

(2) 平成六年十一月末日限り 金四百百万円

(3) 平成六年十二月二十日限り 金四百百万円

② 乙が、右記分割金の支払いを怠ったときは、乙は、甲に対し、遅滞した金員に対して弁済期の翌日から支払済みまで年一割の割合による損害金を付して支払う。

③ 甲は、乙に対し、今後、本件マンションから公道に至る私道につき、舗装、敷石の設置その他一切の請求をしない。

④ 甲及び乙は、この契約書に定めるほか、相互に何等債権債務がないことを確認する。

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をしないものとする。

⑥ 甲及び乙は、この和解契約の内容を他に漏らさず、秘密を厳守することを確約する。

⑦ 甲は、本案件に関し、T指導部へなした乙への申立てを取り下げる。



特定紛争案件／六年度第一号のあらまし

宅造規制区域内の擁壁をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲は、業者乙等の媒介で、売主丙より、平成元年五月一日、中古の戸建住宅（宅地三〇四・二三㎡、木造瓦スレート葺二階建 延一四・五一㎡、宅地造成工事規制区域内）を代金一億一千八百万円で購入した。

甲の主張によれば、「当該土地は、崖の上であり、眺望抜群の土地だったので、気に入って買おうと考えたが、崖地であるので、擁壁を造れるか、乙等に問い合わせたところ、乙等から、乙等がよく取引している建築会社が作成した概算見積りで、二段工事なら一千万円との説明を受けたので、これを信用して、購入することとした。ところが、その後市役所で了承が得られないので、乙等と協議したが、埒が明かない。市の許可が下りる擁壁を完成して欲しい。」と主張した。

これに対して、乙等は、「建築会社が作成した概算見積りは、甲の依頼に基づき、参考ま

でとったものであり、正規の見積りをしたものではない。正規の見積りについては、地質調査、高低調査を行う必要があるが、甲側で行うという話であった。解決が遅れているのは、甲が建物の設計を示さないからだ。乙等としては、甲の要求は過大であると考えており、既に五百万円程調査費等を負担しているし、媒介業務の範囲をこえるものについては負担できない。」と反論したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政一名、建築一名）により二回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、「この土地を買うことにしたのは、一千万円程度で擁壁ができるという説明が乙等からあったからであり、その見積りの名義が建築会社のもので、乙等は保証したものと思っていた。ところが、市役所に行ったところ、擁壁が造れるかどうか

からない、と言われた。擁壁が造れることを証明して欲しい。また、一m五〇cmの土盛りをし、建物は崖一杯に建てられるのでなければ買った意味がない。一千万円を出すから、このような建物を建てられる擁壁を造って欲しい。」と主張した。

これに対して、乙等は、「甲の主張する概算見積りは、甲から、建物を建てる際どのような形の擁壁を造つたらよいかという問合わせがあったので、建築会社に頼んで、試算してもらい、あくまでも案ということを出したものであり、乙等が保証したものではない。正規の見積りは、地質調査、高低調査等をしなければできないが、これは高額な経費を要するので、買主のやるべきことであり、本件の場合も、甲がやるからと断られたものである。また、試算の段階では、土盛りという話はなく、人工地盤にするということだったし、庭を広く使って、眺望を楽しみたいということとで、敷地ぎりぎりまで家を建てるという話はなかった。売買価格も平地であれば一億六千万円程するが、崖地ということで、一億一千八百万円になっている。媒介業者としては、擁壁を造る義務はないと考えている。市役所の話が遅れているのは、擁壁については、建物の設計が定まらなないと判断のしようがない

が、甲から設計が出て来ないので、前へ進まないのだ。現に二軒北隣りの人は、昨年許可を受けて建てている。」と反論した。

このように、両者の主張が真つ向から対立したので、委員より、甲に対しては、乙等の保証といっても、文書が正規のものではなく、作成名義も乙等のものではないこと、また、乙等に対しては、宅地造成工事規制区域内の宅地であるから、もう少し詳しく説明すべきであったこと、等を指摘し、崖ぎりぎり一杯に建てるのではなく、もう少し下がって建て

ることで、それぞれ譲歩できないか、歩み寄りを求めた。

甲は、当初、契約の段階ではどのような建物を建てるか、案を示して買ったわけではない、具体的なおことは乙等に伝えていない、と言っていたが、その後主張を変え、「崖一杯に建てられると理解して買ったので、崖から下がるのでは買った意味がなくなる、譲歩の余地は全くない。」と、一歩も譲らなかつた。これに対して、乙等は、「甲の要求は契約後出てきたもので、契約前に聞いておれば、この



特定紛争案件／六年度第二号のあらまし

ローン保証料不払いをめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲等は、業者乙の媒介で、売主丙より、平成三年十一月二十八日、区分所有建物の一室(床面積四四・一二㎡、公簿)を代金三千三百万円で購入する契約を締結した。

甲等は、購入にあたり、自己資金に余裕がなかつたためぎりぎりの予算を組み、不足分

についてはローンをあてたこととした。甲等には特定の取引銀行がなかつたので、乙の担当者に自分達の収入、貯蓄、支払能力等を話し、金融機関を斡旋してくれるよう依頼した。甲等は、乙が斡旋してくれた銀行から融資(三千万円)を受けることとしたが、その際、乙の担当者は、ローン保証料六十八万円が別途かかることを甲等に説明しなかつた。

契約は締結していなかつた。乙等としては、既に五百万円程の出費をしているので、百万円〜二百万円しか出せない。」と主張した。

結局、最後まで両者の主張が対立し、歩み寄る気配がなかつたので、これ以上調整のしようがなくどちらの主張が正しいか、訴訟の場で黒白を争うしかないと判断した。両当事者も訴訟を希望したので、両者合意の下、やむを得ず打切りとした。

(企画調整部調整第二課長)

十二月二十八日の決済日になって、ローンの借入にはローン保証料六十八万円が必要ながことが判明し、乙は、とりあえず、甲等が媒介手数料として当日持参して来た百八万円のうちから、六十八万円をローン保証料として支払い、残り四十万円を媒介手数料の一部として受け取った。四十万円の領収証は、「仲介手数料の一部として」と記載されているが、その際、甲等は、乙から求められた六十八万円の金銭借用書への記名押印に依じていない。その後乙は、平成五年十一月になって、甲等に媒介手数料の残代金六十八万円の支払いを求めたが、甲等が応じないので、平成六年三月催告状を出した。

これに対して、甲等は、①ローン保証料六十八万円の支払いについては、事前の説明がなく、代金決済時に始めて知ったものであること、②乙の説明に過失があったのだから、残金の支払いはできない、と拒否した。

乙は請求額を五十万円に下げたが、甲等が応じないため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、一般行政二名)により三回の調整を行った。

調整の過程で甲等は、①乙に、ローンを借りるにあたり他にかかる費用はないか、何度も確認したが、「ない。」と言われ、それを信じたこと、②ローン保証料六十八万円の支払いは決済当日知らされたが、全く考えていなかったこと、③ボーナス支払額は毎月の支払額分を含むと言われたが、実際には含まず月額分(十一万八千円)が加算されていたこと、④保証料及びボーナス支払額(毎月支払額を加算)が事前にわかっておれば購入しなかったこと、⑤ぎりぎりの生活をしており、五十万円はとても支払えないこと、⑥支払うとしても、媒介手数料の半額から支払額を差し引いた十四万円の分割払いが限度であること、等を主張した。

これに対して、乙は、①ローン保証料六十八万円は仲介手数料百八万円から乙が立て替えて払ったこと、②仲介手数料は放棄したわけではないこと、③しかし、説明不足及び迷惑をかけたことは事実なので、五十万円にこだわるものではないこと、④できれば、分割払いではなく一括で支払って欲しいこと、等を主張した。

委員より、甲等に対して、ローン保証料については、個人保証に代えて保証制度ができた経緯からして、無料ということはあり得ず、甲等においても確認が必要であったこと、等を指摘した。他方、乙に対しては、融資の斡旋の際は、取扱金融機関、融資額、融資期間、利率の他、返済方法、保証料、ローン事務手数料等を説明する必要があるが、これらの一部について説明を怠っているほか、説明に不適切なものがあること、等を指摘した。

諸般の事情を勘案して、委員より、甲等は乙に三十万円支払うよう提示したところ、甲等は金額については納得したが、支払方法は五年間、月五千円、六十回払いを主張したので、乙に確認したところ、減額して二十万円でもいいから一括払いにして欲しいと希望した。甲等が両親に援助を依頼して、了解を得たので、二十万円一括払いで、双方納得し、本案

件は解決した。

三 和解の内容

① 甲等は、乙に対して、本案件にかかわる解決金として、金二十万円を本日支払い、乙はこれを受領した。

② 甲等及び乙間には、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 甲等及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、二裁判外を問わず、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、T指導部へなした乙への申立を取り下げる。