



特定紛争案件／六年度第三号のあらまし

建物及び地盤の瑕疵をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲は、売主乙から、業者丙及び丁の媒介で、平成五年六月二十六日、中古の戸建住宅（築十三年 木造瓦葺二階建 延面積八五・二八㎡）を代金二、八五〇万円で購入して入居した。

入居一カ月後に、甲は、建物の基礎部分にクラックを発見し、排水関係を調べたところ、台所の排水を受ける枡に穴があき、排水が地中に漏れて、枡の下に相当深い空洞があり、建物の柱も少し北東に傾いていること等が判明した。

そこで甲は、乙及び丙、丁に対して、①地盤の補強（費用約五八〇万円）と柱の傾きの補修をして欲しいこと、②台所のサッシが動かないので取り替えて欲しいこと、また、排水関係をやり直して欲しいこと（費用約二七万円）、③現在も地盤沈下は進行しているので早急に問題解決をはかりたいこと、等を主張し

た。

これに対して乙は、①土地に穴があいていることは全く知らなかったこと、②悪いところは事前に甲に知らせていること、③責任があるとすればその範囲内で考えたいが、甲が主張している費用までは払えないことと主張し、また、丙及び丁は、①本件は瑕疵担保責任の問題なので甲、乙間で決めて欲しいこと、②媒介業者としての責任があるならば、媒介手数料の範囲内で考慮したいこと、等を主張したため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

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（内現地調査一回）の調整を行った。

調整の過程で甲は、柱の傾きの補修は取り下げたが、地盤の補強（費用約五八〇万円）と台所サッシの取替え等（費用約二七万円）を強く要求した。

これに対して、乙は、①土地に穴があいていることは全く気がつかなかったし、買換えにより支払いの余裕がないので、地盤の補強費用までは負担できない、③また、台所サッシについては、あらかじめ締まりにくいと、甲に言っており、と主張した。

委員より、乙に対して、本件は乙が知らなかったとしても、土地に穴があいていたのであるから、隠れた瑕疵にあたり、売主としての責任は免れない、と指摘し、他方、甲に対しては、甲の主張する地盤改良工事は地盤全体の改良を要するものであるが、本件の場合枡の穴だけの補強の範囲にとどめるべきであり、また、サッシの主張は乙があらかじめ伝えているから難しい、と指摘した。

また、丙、丁に対しては、瑕疵担保責任は本来売主買主間の問題であるが、媒介業者としても調査不足があり、責任は免れない、と指摘した。

その結果、関係者すべてが互譲の気運に達したので、委員から、諸般の事情を考慮して、乙が甲に対して七〇万円（二回の分割払い）、丙、丁が甲に対して各三〇万円（手数料の三分の一）、計一三〇万円支払うよう提示したところ、全員納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- (1) 甲に対し、本案件の解決金として、乙は金七〇万円、丙は金三〇万円、丁は金三〇万円の支払義務があることを認め、下記の方法にて支払うものとする。
- ① 乙は、甲に対し、本日金四〇万円を支払い、残金三〇万円は、平成七年七月末日に甲名義の銀行口座に振込して支払う。
- ② 丙は、甲に対し、本日金三〇万円を支払う。
- ③ 丁は、甲に対し、本日金三〇万円を支払う。
- (2) 乙が前条①の残金三〇万円の支払いを怠ったときは、乙は、甲に対し、遅滞した金員について弁済期の翌日から支払済までの日までの年一割の割合の損害金を付して支払うものとする。
- (3) 甲並びに乙、丙及び丁は、この契約書に定めるほか、相互に何等の債権債務のないことを確認する。
- (4) 甲並びに乙、丙及び丁は、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、本案件に関しなした申立を取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／六年度第四号のあらまし

マンションの日照をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙から、平成五年六月二十五日、十階建の区分所有建物の一室(床面積 五六・八八㎡ 壁芯)を代金五、〇四〇万円(消費税別)で購入して入居した。

甲の主張によれば、購入前、甲は、乙の担当者から、当物件は準工業地域内にあるが、日照、眺望とも住宅地並みで、八階であるから日照は問題ない等と言われたので、それを信じて購入した。

ところが、購入して四ヵ月後の同年十月に、隣地に十三階建のマンション建設計画が持ち上がり、日照、眺望等に影響がでることが判明した。

そこで甲は、乙に対して、①契約内容と違うので、契約を解除し、物件を買い取るか、②それができないなら、他の物件と交換するか、のいずれかを求めた。

これに対し乙は、①契約時に、担当取引主

任者が重要事項説明書の中で当該地の建築基準法等の制限について説明したこと、②本物件周辺の現況空地を含めて法令許認可を得て中高層建物の建築の可能性と、それに伴う日影等環境の変化がある旨説明していること、③物件の買取り、他物件の交換はできないこと、④できれば金銭で解決したいこと、等を主張したため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名(弁護士一名、一般行政一名、建築一名)により三回の調整を行った。

調整の過程で甲は、①購入前、隣地にマンションが建築されることについては、何等聞いておらず、建築計画が事前にわかっていたら購入しなかったこと、②日照、眺望は住宅地並みで、高い建物は建てられないと言われたこと、③その説明は、当然南側の空地を指していたものであること、④従って、契約を解除し、物件を買い取るか、それができない

なら、代替物件と交換するよう、強く求めた。

これに対し乙は、①日照、眺望について、当社の担当者は南側の空地のことではなく、東南側住宅地のことを説明したと言っていること、②重説で現況空地を含めて法令許認可を得ての中高層建築の可能性とそれに伴う日影等環境変化がある旨説明していること、③物件の買取り、代替物件の交換はできないこと、④できれば金銭で解決したいこと、等を主張した。

委員より、乙に対しては、甲は、日照、眺望について南側に空地があるのだから南側の空地のことを聞いたのが自然であると思われること、担当者のセールストークもあったと思われるが、甲に誤解を与えるような説明をしていると思われること、等を指摘するとともに、他方、甲に対しては、物件の買取り及び代替物件の要求は乙が拒否している以上難しいこと、解決方法としては金銭による解決が望ましいと思われること、等を指摘し、諸般の事情を勘案して、解決金として二五〇万円を提示したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙は、甲に対して、本案件にかかわる解

決金として二五〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

② 甲及び乙は、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 甲及び乙は、本案件及びこの和解契約の内容について、第三者にその内容を漏らし

てはならない。
⑤ 甲は、本案件に関しなした申立を取り下げる。

