



特定紛争案件／六年度第五号のあらまし

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、業者乙の媒介で、売主業者丙より、平成六年二月二十四日、中古の区分所有建物の一室（床面積 一階部分 三十五・八十九㎡ 登記簿）を代金三千四百九十万円で購入した。

購入後、甲等は、事情により本物件を賃貸することにし、地元の業者に賃貸料の相場を問い合わせたところ、地元の業者から、本物件地は平成五年の集中豪雨で神田川が氾濫し、付近一帯が床上浸水した事実があること、また、以前にも幾度か浸水があり、加えて本物件は一階であるため、今後も大雨の時は浸水するおそれがあり、そのことを公表して貸す必要があること、従って、本物件の三階の同タイプより三万五千円程低い賃料でないと貸せないこと、等を告げられた。

マンションの管理会社に確認したところ、浸水したのは事実であり、また、都庁にも問

い合わせたところ、本物件地は平成五年の集中豪雨で大被害があり、平成五年八月二十七日に河川激甚災害対策特別緊急事業地域に指定されていることが判明した。しかし、甲等は、乙より、重要事項説明でこれらの事実について何も聞かされておらず、説明もなかった。

そこで甲等は、売主業者丙に対し、買戻しをするか、損害賠償を支払うよう要求するとともに、乙に対しては、①支払済の媒介手数料の全額返還（百十一万円）、②売買に伴う諸費用の一切の返還、等を要求した。

これに対し、乙は、①浸水の事実は丙から全く聞かされていなかったこと、②本物件は神田川から六十〜七十m程度離れており、川が氾濫してマンションまで浸水することは考えられないこと、③地元の業者ではないので、水害の情報を得ていなければ、そこまで説明する義務はないと思われること、等を主張した。また、売主業者丙は、媒介業者である乙

に全面的にまかせたので当社には責任がないとし、応じないため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政二名）により五回の調整を行った。

調整の過程で甲等は、乙に対して、①購入前、物件が水に浸かったことは全く説明がなかったこと、②水に浸かったことを事前に知っていれば購入しなかったこと、③浸水のため、物件の価値も下がり、予定した賃料も入らなくなったこと、④支払済の媒介手数料（百十一万円）を全額返還して欲しいこと、⑤今回のトラブルのため、賃貸ができなくなった期間の賃料相当分（平成六年四月〜十一月）計百四万円を損害賠償として支払って欲しいこと、⑥媒介業者としての誠意を見せて欲しいこと、等を主張した。

これに対し、乙は、①売主業者丙より、物件が水に浸かったとは聞いておらず、知らなかったこと、②調査不足は認めるが、瑕疵担保責任は本来売主業者丙が負うべきものと考えていること、③迷惑をかけたのは事実なので、媒介手数料（百十一万円）は全額返還するが、それ以上の要求には応じられないこと、等を主張した。

委員より、甲等に対して、売主業者丙は本件調整に参加しておらず、甲等としては丙に対し提訴する意向があるか否か質したところ、甲等は、丙に対する提訴は考えておらず、本件取引は乙を信頼して行ったものであるから、乙と調整したい、と答えた。

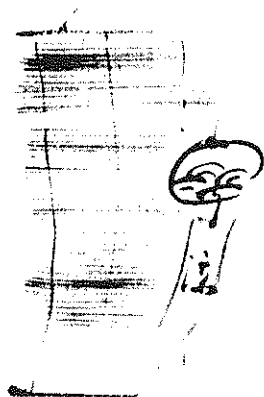
そこで、委員より、乙に対して、水が浸かるか否かは住む人が生活するうえで重大な影響のある事柄であり、媒介業者は取引の専門家として、これを調査し、説明する義務があること、特に本件物件は神田川から六十mしか離れておらず、地域の特性からして、過去に浸水があつたか否か確かめる必要の物件であること、かつ、区役所で調査すれば、浸水区域がマップに表示されており、容易に浸水の事実が判明し、また、現地の近隣には土囊が積まれていて、容易に浸水のおそれが予測できたこと、しかるに、乙は甲等から物件紹介の依頼を受けるや、調査不十分のまま、翌日安易に本件契約を締結させたこと、従つて、乙は、本件媒介にあたり、媒介業者として当然尽くすべき注意義務を怠った過失があると指摘した。他方、甲等に対しては、賃料相当分の損害賠償の請求は因果関係が明確でないが、迷惑を受けたのは事実と思われるので、諸般の事情を勘案して、乙が甲等に解決金と

して、百六十一万円を支払うよう提示したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙は、甲等に対し、本案件にかかわる解決金として金百六十一万二千四百四十五円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲等はこれを受領した。
- 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ら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、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、都になした乙への申立を取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)





特定紛争案件／六年度第六号のあらまし

セツトバック等をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲等は、売主業者乙より、業者丙の媒介で、平成二年五月二十七日、土地（面積百九十八・八十九㎡）を代金二千七百万円で購入し、平成二年五月三十一日、乙の代表取締役が経営する建設会社と代金千四百八十万円で建物の建設工事請負契約を締結し、完成後入居した。

甲等は、その後平成六年になって、二世帯住宅に転居を考え、物件を売却しようと思い、業者丁に媒介を依頼したところ、①隣家との境界石がなく、境界確定が済んでいないこと、②広告の内容に誤りがあること（再建築にはセツトバックが必要なのに未記載等）、③重要事項説明の内容に問題があること（公道は二・七三mだが三・五mと誤って記載等）、等が判明した。

そこで甲等は、乙に対して、①契約を白紙解約し、代金の返還及び違約金を払って欲し

いこと、一方、丙に対しては、①媒介手数料の全額返還（百三十四万円）及び慰謝料を払って欲しいこと、等を主張した。

これに対して乙は、①現物件は甲等の希望通りの設計で建築し、建物引渡時には父親も立会い、四年間何のトラブルもなかったこと、②境界石は埋まって見えないが、境界ははっきりしていること、③契約の白紙解約及び違約金の支払いはできないこと、等を主張した。一方、丙は、重要事項説明に誤りがあったことと迷惑をかけたのは事実なので、手数料の返還は考えるが、慰謝料までは払えないと主張したため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、不動産鑑定士一名、一般行政一名）により五回の調整を行った。調整の過程で甲等は、乙に対して、契約の白紙解約及び違約金の請求は取り止めたが、①隣家とは境界石のことでもめており、乙の

責任で入れて欲しいこと、②セツトバックのための擁壁の取壊しと再建築費用を支払って欲しいこと、一方、丙に対して、①支払済の媒介手数料（百三十四万円）を全額返還して欲しいこと、等を主張した。

これに対して乙は、①境界石は、甲等が隣家と感情的な対立をしており、難しいが、隣家が売却するときに解決したいこと、②擁壁の費用については、四年も経過しており、かつ、乙の会社の資金繰りが大変厳しく、五億円の債務を抱え、国税の滞納もあり、難しいこと、等を主張した。一方、丙は、①重要事項説明に誤りがあったのは事実であること、②手数料の全額返還（百三十四万円）には応じることが、慰謝料の請求には応じられないこと、等を主張した。

委員より、乙に対して、瑕疵担保責任の时效の問題はあるが、売主業者として責任を果たす必要があると指摘し、また、甲等に対して、媒介業者は過失はあるが、本件の場合、売買の目的が達せられない程度のものでなく、精神的な損害を請求するのは難しい、と指摘した。

なお、この間に甲等が本件物件を他に転売し、境界石の問題は消滅した。そこで委員より、諸般の事情を勘案して、

乙が損害賠償として五十万円(五回の分割払)を支払い、丙が手数料の金額(百三十四万円)を返還することを提示したところ、全員納得したため、和解に至った。

三 和解の内容

① 甲等に対し、本案件の解決金として、乙は金五十万円、丙は金百三十四万円の支払義務があることを認め、下記の方法により支払うものとする。

(1) 乙は、甲等に対し、本日金十万円を支払い、残金四十万円は四回の分割払いとし、平成七年五月より毎月末日迄に甲等の指定した口座に振込して支払う。

(2) 前項の支払期日及び支払金額は次の通りとする。

回数	支払期日	支払金額
第1回	平成7年5月末日迄	10万円
第2回	平成7年6月末日迄	10万円
第3回	平成7年7月末日迄	10万円
第4回	平成7年8月末日迄	10万円
合 計		40万円

(3) 乙は、項等に対し、前記の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、直ちに四十万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まで年一割の割合による遅延損害金を支払う。

(4) 丙は、甲等に対し、本日金百三十四万円を支払う。

② 甲等並びに乙及び丙は、この契約書に定



特定紛争案件／六年度第七号のあらまし

建物の不具合をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲等は、売主業者乙より、業者丙の媒介で、平成五年四月十八日、新築の戸建住宅(木造スレート二階建 延面積 九十一・九十一㎡)を代金五千四百万円で購入した。

入居一か月後に雨漏りがしたので、乙に連絡し、補修を依頼したところ、乙は応急補修をしたが、補修後二週間程すると、別の個所から再度雨漏りがあり、壁や畳に染みがつくとともに、かびが発生し、ビデオも雨に濡れて壊れてしまった。甲等は、再度乙に補修す

めるほか、相互に何等の債権債務のないことを確認する。

③ 甲等並びに乙及び丙は、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をしないものとする。

④ 甲等は、本案件に関し、都になした乙及び丙への申立を取り下げる。

るよう要求したが、乙が応じないうちに、新たに壁や天井に反りがでてきた。業者丙に相談して、専門家に見てもらったところ、雨漏りについては、ベランダを造り直さない限り直らないこと、壁や天井の反りについては、乙の大作の手抜き工事によるものと思われること、等を指摘された。

甲等は、丙に依頼して、乙と話し合った結果、雨漏りについてはベランダを補修し、壁や天井の反りについては、特にひどいリビングの天井と玄関を補修することになった。補修の結果、雨漏りは直ったが、雨漏りに

よる畳の染みや、ビデオの故障、リビングの天井及び玄関を除く壁や天井の反りは補修されず、そのままになってしまった。

そこで甲等は、乙に対して、未補修部分を補修するよう要求した。

これに対し、乙は、雨漏りの補修やダニの駆除、玄関の壁やリビングの天井の反りなどは甲等の要求に応じて百万円程度の費用をかけて補修していること、未補修部分については許容範囲と考えていること、公平な第三者に判断してもらいたいこと、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、建築二名)により四回(内現地調査一回)の調整を行った。

調整の課程で甲等は、①雨漏りのため、畳に染みがついたので、一階和室の畳を全部張り替えて欲しいこと、②雨漏りの影響でビデオが故障したので、修理して欲しいこと、③一・二階の階段の廊下の壁、二階の天井の反りが目立つので、完全な補修をして欲しいこと、④白あり防蟻が保証書でされていることになっていたが、実際はされておらず、甲等の費用で実施したので、その費用(九万七千円)を負担して欲しいこと、等を強く主張し

た。

これに対し、乙は、当初①畳の張り替えは、一枚は約束したが、全部張り替えるとは言っていないこと、②ビデオの故障の原因が雨漏りによるかどうかははっきりしないこと、③一・二階の廊下の壁、二階の天井の反りについては、通常考えられる範囲内のものであること、④白あり防蟻については、やってないことを契約時に口頭で甲等に言っていること、等を主張していたが、調整の過程で壁、天井の反りを除き、一階和室の畳の全面張り替え、ビデオの修理、白あり防蟻費用の支払い等についてこれを行うことを認めた。しかし、壁、天井の反りについては、乙は許容範囲内だと主張した。

そこで、委員より乙に対して、壁等の不陸の基準は、勾配が百分の三であり、これを超えているから、補修が必要であると思われると指摘した。これらの経緯を踏まえて、委員から、和解までに乙が乙の費用で畳の張り替えを行い、その他の事項については、乙が解決金三十五万円を甲等に支払うことを提示したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙は甲等に対し、本案件にかかわる解決

金として、既に行った工事の他に金三十五万円の支払い義務あることを認め、右金員全額を本日支払い、甲等はこれを受領した。

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、裁判外を問わず、一切の異議申立てをしないものとする。

④ 甲等は、本案件に関し、県になした乙への申立てを取り下げる。