



## 特定紛争案件／六年度第八号のあらまし

### 白蟻被害をめぐるトラブル

伊藤隆之

#### 一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、業者丙の媒介で、平成六年三月十八日、築二十一年の中古の戸建住宅（木造瓦葺二階建、延面積四九・三四㎡）を代金一、六六〇万円で購入した。

入居後甲が畳の裏返しをした際、白蟻かもしれないから調べた方がよいと言われたので、白蟻業者に調査してもらったところ、床下を見て大分ひどい、トイレ、玄関もすぐ薬をまいた方がよいが、土台を直してからの方がよいと、指摘された。そこで甲は、工務店に頼んで、八月玄関を直し、翌九月白蟻業者に防蟻工事（五年保証）をしてもらった。

甲が業者丙に連絡したところ、丙は、乙から白蟻の話は一切聞いておらず、責任は乙にあると主張した。

そこで甲は、乙に対して、①代金の減額（三〇〇万円）をして欲しいこと、②今後の白蟻防蟻費用（三十年×五回）五十一万五千円を支

払って欲しいこと、③既に支払った白蟻防蟻費用及び玄関の補修費用計一七万八千円を支払って欲しいこと、等を主張した。

これに対し、乙は、①代金の減額はできないこと、②白蟻については、前所有者から何も聞いていないこと、③本物件は現状有姿売買で築二十一年も経過しているもので、瑕疵担保責任は負えないこと、④第三者の公平な判断をおおぎたいこと、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、行政一名、不動産鑑定士一名）により五回（内現地調査一回）の調整を行った。

調整の過程で甲は、代金の減額については撤回したが、①白蟻被害があることは、事前に全く聞いておらず、既に支払った白蟻駆除施工費用一〇万三千円を支払って欲しいこと、②玄関の上がり口床底の補修費用七万五千円

を支払って欲しいこと、③将来の白蟻駆除施工費用（三十年×五回分）五十一万五千円を支払って欲しいこと、等を主張した。

これに対し、乙は、①白蟻が瑕疵であるとしても、本物件は築二十一年の中古住宅で、現状有姿販売と明記して契約していること、②また、本物件は、前所有者が買換えのため買取をした買取仲介物件であり、前所有者から白蟻については何も聞いておらず、本件で責任を負うことになれば、中古物件の買取仲介は難しくなり、乙には瑕疵担保責任はないと考える、と主張した。

委員より、乙に対して、中古物件で現状有姿売買であるといっても、瑕疵ある物件を売却した場合、売主として瑕疵担保責任を免れ得るものではないこと、このことは買取仲介であっても、売主であることに変わりはなく、何ら差はないこと、従って、乙は、売主として瑕疵担保責任を負わなければならないと、指摘した。

他方、甲に対しては、将来の白蟻駆除施工費用の請求は、因果関係の立証が難しく、認め難いと指摘した。玄関の改修費用については、乙は、白蟻による被害と因果関係が不明確であり、乙に事前の連絡もなかったとして、その負担を強く拒否した。委員が間に入って

種々調整したが、結局、甲が白蟻駆除施工費用だけで納得したので、和解が成立した。

### 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、金一〇万三千円の支払い義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、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が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、京都府へ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／六年度第九号のあらまし

### 土地面積不足をめぐるトラブル

伊藤隆之

#### 一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成二年九月八日、中古の土地付建物（地積一〇八㎡、木造瓦葺二階建、延面積 六六・二五㎡を代金一、七五〇万円で購入した。

契約前甲は、乙より、敷地は東側七・四m、

北側一六・七mが各々公道に接しており、西側は隣家とのブロック塀、南側は公の水路の縁が境界であると言われ、それを信じていたが、家の建て替えのため実測したところ、①北側の間口は実際には一五・五mしかないこと、②敷地面積が官民査定等により、九六・一〇㎡になり、公簿より一一・九〇㎡減少していること、③境界杭がないこと、等が判明した。

そこで甲は、乙に対して、乙が境界の説明を誤ったことにより、損害を被ったとして、損害賠償及び慰謝料として一五〇万円を支払うよう主張した。

これに対し乙は、①重要事項説明で間口に

ついて誤った説明をしたことは責任を感じていること、②誤った原因は、市が作成した隣接地の地積測量図をそのまま信じて記入したため、当初から騙そうとしたものではないこと、③迷惑をかけたのは事実なので迷惑料として五〇万円程度なら支払いたいこと、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、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、乙より、①南側の境界は、水路の鉄板の縁と言われたが、そうではなく、水路の中心から九〇cmセットバックされたものであること、②境界杭がなく、官民査定もされていないこと、③境界を間違ったため、敷地面積が当初の面積（公簿面積）より五・三六㎡減少したこと、④損害賠償（減少した面積分プラス慰謝料）として一五〇万円を支払って欲しいこと、等を主張した。

これに対して、乙は、①南側の境界は、前の所有者から、水路の鉄板の縁であると言われ、それを信じて説明したもので、決して騙そうとしたものではないこと、②迷惑をかけたのは事実なので、迷惑料として五〇万円程度は支払いたいこと、等を主張した。

委員より、乙に対して、本件宅地の売買にあたり、乙は売主業者として真の境界を明示すべき義務があるところ、調査を怠り、前の所有者の言を鵜呑みにして、誤った境界を明示し、その結果、甲が買収した面積の減少を来すことになったのであるから、乙は、売主業者として過失があり、その損害を賠償する責任があると指摘し、他方、甲に対しては、本件の場合には慰謝料の請求までは難しいと指摘した。その上で、本件減少面積は五・三六㎡であるから、その代金八七万円を乙から甲へ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、甲に対し、本案件の解決金として金八七万円の支払い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 金八七万円は二回の分割払いとし、甲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 |
|-----|-----------|------|
| 第一回 | 平成七年六月末日迄 | 四〇万円 |
| 第二回 | 平成七年七月末日迄 | 四七万円 |
| 合 計 |           | 八七万円 |

③ 乙は、甲に対し、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、直ちに八七万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。

(2) 甲及び乙間には、本案件に関し、この契約書に定めるほか、相互に何らの債権債務のないことを確認する。

(3) 甲及び乙は、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) 甲は、本案件に関し、千葉県へなした乙への申立を取り下げる。



## 特定紛争案件／六年度第十号のあらまし

### 新築住宅の不具合とその修理結果をめぐるトラブル

伊藤隆之

#### 一 事案の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成四年八月十二日、新築の戸建住宅（地積一〇三・一六㎡、木造スレート葺二階建、延面積 八七・四七㎡）を代金三、五九〇万円で購入し、同年十一月に引渡しを受け入居した。

入居直後から、家が傾き、障子の戸が閉ま

らなかつたので、甲が乙に補修を要求し、調整がなされて、いくらかよくなったが、未だ隙間があいていた。

もともと本件土地は、元水田を平成三年に宅地造成したもので、乙は、地盤沈下が原因と考え、沈下が一応鎮静化した平成六年十月、基礎をジャッキアップして土台を水平になるように五cm持ち上げ、必要な補修をした。

しかし、甲は、この原因は基礎の施工にあたりレベルがとれていないことにあるとして、買取り又は建替えを求めた。

これに対して、乙は、補修には応じるが、買取り又は建替えには応じられないと主張して、紛争になった。

## 二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、行政一名、建築一名）により四回の調整を行った。調整の過程でも甲は、当初乙が買い戻すか、又は現在の建物を取り壊して建て直すことを主張したが、乙がこれに応じないので、結局不具合の個所を補修することで納得した。

しかし、甲は、乙の工事は雑で信用できないと、乙に対し極度の不信感を抱いていたので、補修工事は甲が選定した業者が行うこととし、その費用を乙が負担することで両者了解した。工事の内容については、甲から二〇五万円の見積りが出されたが、乙は単価が過大であるとして、納得できるのは一〇〇万円だと主張した。

委員から、諸般の事情を勘案して、和解金一三〇万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、本案件にかかる解決金として、金一三〇万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



特定紛争案件／七年度第一号のあらまし

## 浸水の調査義務等をめぐるトラブル

伊藤隆之

### 一 紛争の概要

買主甲らは、平成五年四月十一日、売主乙より、業者丙の媒介で、中古（築十三年）の戸建住宅（宅地 八〇・一二㎡、私道部分一三・二七㎡を含む、木造瓦葺二階建、延面積 積六八・七二㎡）を代金四、二五〇万円で購入して、六月二十九日引渡しを受け入居した。

本件物件は、青梅街道から分岐した鎌倉街道を少し入った所の物件で、公共雨水管の整備が遅れている所であった。

入居して約一年経過した平成六年七月七日、

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、埼玉県へなした乙への申立を取り下げる。

台風による集中豪雨（最大雨量四八mm/時）により、本件敷地内（カーポート）に一〇cm程雨水が浸水した。その前から、甲らは、近隣の人から、当地域は道路の排水が悪く、集中豪雨があると、青梅街道、鎌倉街道等から水が流れ込んで浸水することがあり、過去十、五年に三回程浸水があったと、聞いていた。

そこで甲らは、本件契約にあたり浸水について何の説明も受けておらず、事前に知っておれば購入しなかったとして、乙に対して、契約の解除又は損害賠償として八五〇万円（売

買代金の二割)の支払いを、また、丙に対して、媒介手数料(一三七万円)の返還を求めた。

これに対して、乙は、①入居して十三年になるが、これまでに玄関まで水がきたことは二、三回あるが、いずれも問題はなかったこと、②昭和六十二年の集中豪雨も、カーポートは浸水したが、すぐ水は引いて、家の中までは入っていないこと、③これまで水のことでは不安に思ったことはなく、甲らの請求には応じられない、と主張した。

一方、丙は、乙から本物件が浸水したとは聞いておらず、調査義務違反があるとは思えない、と主張したため、紛争になった。

## 二 調整手続の経過

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

調整の過程で甲らは、乙に対して、契約の解除の要求は撤回したが、浸水の話を事前に聞いておれば購入しなかったし、大雨が降ると心配で眠れず、また、浸水のため物件の価値も下がっているとして、損害賠償(当初五六六万円、その後丙と合わせ二〇〇万円)の支払いを求めた。また、丙に対しては、浸水については、事前に市で調査すればわかると

して、媒介手数料の三分の二の返還を求めた。

これに対して、乙は、①これまでの浸水は、いずれも家の中には入っておらず、被害はなかったし、隠して売るつもりは全くなかったこと、②価格については、甲らの要求に應じて二〇〇万円値引きしていること、等を主張した。一方、丙は、浸水の事実は聞いていないし、家の中への浸水ではないから、調査義務違反はないと考えるが、迷惑をかけたのは事実なので、お見舞金として、媒介手数料の三分の一は返還してもよい、と主張した。

もともと、本件冠水は、基本的に公共雨水管等の整備の遅れに起因するもので、市においても、平成六年度雨水解析を行って、基本計画を策定し、将来計画に整合した雨水対策を平成七年度以降実施することとしているところである。

委員より、甲らに対して、このような事情及び瑕疵担保責任の主張には瑕疵、損害額等難しい面があること等を指摘し、他方、乙及び丙に対しては、現に浸水が発生しており、浸水の事実が事前にわかっておれば、価格等にも影響があったであろうこと等を指摘し、これら諸般の事情を勘案して、解決金として、甲らに対し、乙が二〇万円、丙が一〇〇万円、計一二〇万円の支払いをすることを提示した

ところ、双方納得し、和解に至った。

## 三 和解の内容

① 甲らに対し、本案件の解決金として、乙は金二〇万円、丙は金一〇〇万円の各支払い義務があることを認め、右金員を本日金額支払い、甲らはこれを受領した。

② 甲ら並びに乙及び丙は、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 甲ら並びに乙及び丙は、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 甲らは、本案件に関し、東京都へなした丙への申立を取り下げる。



## 特定紛争案件／七年度第二号のあらまし

### 買換え取引の買い物件の不具合等をめぐるトラブル

伊藤隆之

#### 一 事案の概要

買主甲は、平成三年、自宅を買い換えることとし、業者丙に媒介を依頼して、買い物件については、売主業者乙より、同年十二月二十二日、未完成の土地付建物を代金八、二六〇万円で購入し、売り物件（自宅）についても同日丙の媒介で、Aに代金五、一三〇万円で売却した。

本件契約に至る経過は、次のとおりである。甲は、当初自宅の売却を媒介価格五、八〇〇万円で丙に依頼し、いったん十一月二十五日買い物件について本件物件と同一団地のN号棟を八、六〇〇万円で買う契約をした。甲は、その直後消費者センターのアドバイスで丙に下取りの確約を求めた。丙は渋っていたが、乙と協議して、買い物件のN号棟を乙が八、二六〇万円で値下げすることとし、丙は売り物件を最低五、〇〇〇万円で下取りすることとし、十二月一日契約が変更された。その後甲

は、N号棟の日当たりが悪いと主張して、C号棟（本件物件）に変更することとし、仕様についてグレードアップする注文をつけて、十二月二十二日甲は、買い物件について乙と八、二六〇万円で、また、売り物件についてAと五、一三〇万円で契約し、調印した。なお、買い物件の紹介には、バブルの崩壊前の価格表（N号棟一億一、五〇〇万円等）も示された。

甲は、平成四年四月三十日買い物件の引渡しを受けたが、入居することなく、Bに家賃二三万円で賃貸した。Bは室内で犬を飼い、また、子供が暴れたりして、家屋を傷つけたので、甲は、Bに対して補修費の請求をしたが、Bは支払わなかった。平成六年五月Bは退去した。Bの退去後、乙は、甲の要求に応じて必要な手直しをし、甲は、七月同物件に入居した。

その後甲は、乙に対して、物件に瑕疵があり、また、契約の際、グレードアップする注

文をつけていたのに守られていないとして、不具合個所の完全修復と損害賠償を求めた。また、丙に対しては、自宅の売却について五、八〇〇万円で売るといっていたのに、五、一三〇万円と安く売られ、買い物件についても約束が違うとして支払済の両物件の媒介手数料（四二六万円）の倍返しを求めた。

これに対して、乙は、不具合は修復するが、損害賠償はできないと主張し、丙は、売却価格については、甲が了承して押印したものであり、買い物件の甲の要望は乙に伝えているとして、買いの手数料の半額（一三〇万円）しか応じられないと主張したため、紛争になった。

#### 二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、行政一名、建築一名）により五回の調整を行った。甲は、丙に対して、①自宅の売却について当初五、八〇〇万円と言っていたのに、五、一三〇万円で安く売られ、②また、買い物件についてバブル期の価格を付して有利な条件だと誤信させ、③媒介業者として誠意がないとして、④支払済の媒介手数料（四二六万円）の倍返しの請求を主張した。また、乙に対しては、①グレードアップする約束なのにグレードアップし

ていない、②天井、壁に染みがあり欠陥住宅である、③価格表で騙されたとして、④物件買取りか、補修の他に損害賠償の請求をした。これに対して、丙は、①売り物件の自宅の売却は、本件売買契約締結の経緯のとおり、買い物件の対象価格の決定等と連動して、甲も納得して押印したものであること、②価格表は新しいものがなかったからだが、値下げ価格で説明したこと、③契約の締結にあたっては、売り物件については甲の要求に応じて下取条項を入れ、買い物件については乙との違約にならないよう誠意をもって応じたこと、④従って、買いの手数料の半額（一三〇万円）なら応じるが、それ以上は応じられない、と主張した。一方、乙は、①グレードアップについては、具体的な要求がなく、約束とはなっていないが、売主としては網戸等若干のグレードアップをしたこと、②補修すべきところがあれば補修するが、本件物件は引渡し後二年賃貸に出しており、賃借人が傷つけたものがあり、そもそも賃借人とのこじれが発端となったものであること、③本件売買価格は金利負担軽減等のため赤字覚悟で資金化を図ることとしたものであること、④従って、買取りは理由がなく補修には応じるが、損害賠償には応じられないこと、等を主張し

た。

委員より、甲に対して、①買い物件について、買取りの請求をするには、その根拠に乏しいこと、②また、グレードアップの約束は具体的になされていないこと、不具合のチェック等は本来引渡しを受けた時点ですべきこと、③売りの物件については、甲が売りたくなければ拒否することができたのに契約書に押印しているのであるから、安い価格で契約を締結させられたとする主張には難しい点があること等を指摘した。一方、丙に対しては、買い物件の説明の際、古い価格表を示して説明したことは、甲に誤信を与える結果となったことを指摘し、乙に対しては、不具合の解決については、補修に代えて金銭により後に問題を残さずに解決することが考えられないかと助言した。

その上で、委員より、丙は買いの手数料の全額（二六〇万円）を返還し、乙は、不具合について金銭面で解決することを提案した。丙は了解したが、乙は補修での対応を固執した。また、甲は丙に対して、両契約の媒介手数料（四二六万円）の倍返しを要求を取り下げず、また、乙に対しては、補修の他損害賠償の要求をあくまで主張し、両者決裂もやむを得ないと、全く妥協の余地が見られな

ったので、やむを得ず、関係者すべての同意の下に、本案件は不調とし、打ち切りとした。





特定紛争案件／七年度第三号のあらまし

契約締結前の申込み撤回に伴うトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、売主業者乙から、媒介業者丙の媒介で、土地付戸建新築住宅（土地三〇・四四坪、建物二五・八七五坪）を買うこととし、平成六年十二月十日間取りの打合せを行って、設計の一部変更を依頼し、かつ、翌年三月末引渡し条件をつけた。

十二月十四日、乙は、甲から購入申込書①代金四、二〇〇万円、②支払方法契約時二〇〇万円、上棟時五〇〇万円、完成時三、五〇〇万円、③契約締結は建築確認承認後すみやかに行うの提出を受けて、同日乙名義で建築確認申請を行い、同月二十日確認が下りた。

乙は、売買契約の締結を希望したが、甲の都合で翌年一月上旬とされた。

乙は、翌二十一日請負会社丁と工事請負契約（代金一、一七五万円）を締結し、工事を開始して、翌年二十七日には木材加工を完了し、二十八日基礎工事も完了した。

ところが、同二十八日になって、甲は、丙を通じて解約の申入れをしてきた。

そこで、乙は、既に基礎工事費等に二二〇万円かかっているとして、うち一〇七万円の支払いを求めた。

これに対して、甲は、四〇万円は支払うが、一〇七万円の請求は納得できないと主張し、紛争となった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、行政一名、建築一名）の指名及び第一回調整開催日の決定がなされたが、第一回調整が開始される前に両当事者が協議し、甲が乙に、和解金（申込の解除が条件）として金六〇万円を支払うことで合意したので、調整開始にいたらず、調整は取下げとなった。

