



特定紛争案件／七年度第四号のあらまし

マンションの騒音をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年二月二六日、売主業者乙より、一四階建マンションの一室（専有面積六五・二㎡）を代金五、六八〇万円で購入して、同年五月一六日入居した。

甲は、自宅で翻訳業の仕事をし、常時家にいるので遮音性能に大きな関心があったが、乙が、本物件は「遮音性に優れたハイクオリティ設計」等の広告をしたので、これを信じて購入した。

しかし、同年九月になって、上階部に購入者が入居し、子供の歩行音、飛跳ね音、話し声、トイレの排水音、等の騒音被害を受けた。

甲は、この原因について、①フローリング材の遮音等級（L―五五）が低く、②スラブ厚が一九〇mmであれば、肉声が聞こえる可能性は低い筈であり、構造上の欠陥が考えられるとして、③ハイクオリティという広告に問題があり、④従って、契約を解除するか、そ

れができないなら、瑕疵を完全に直すこと、等を求めた。

これに対して、乙は、①広告は、スラブ厚一八〇―一九〇mmを念頭においたもので、誇大広告にあたらない、②遮音性能は日常生活に支障をきたすほどのものではない、③従って、契約の解除はできないが、一部天井を二重にする等防音工事を施したい、等と主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政一名、建築一名）により七回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、上の階の音が非常に響き、特に歩行音がうるさく、話し声等も気になり、仕事の関係上常時自宅に居るので、契約を解除して欲しいと、主張した。

これに対して、乙は、ある程度の騒音があるのは事実であるから、補修工事はするが、契約の解除には応じられないと主張した。

委員から、瑕疵担保による解除は、売買の目的の隠れた瑕疵により契約の目的を達成することができない場合でなければならず、そうでない場合は損害賠償請求に止まる旨指摘したところ、甲も、補修工事で本件解決することに同意した。

補修工事の内容について、乙は、甲の自宅を再度調査したうえ、①プラスチックボードがスラブに接していることによる振動対策として、ボードと躯体との間に隙間を設け、②床スラブからの衝撃音対策として、新規に天井を組み、防振金具をつけ、グラスウールを敷く、③トイレの使用音対策として防振ゴムをつける等の対策を提案した。

甲は、乙の提案を専門業者と相談し、ワンランクグレードが上の工事内容を逆提案した。委員を交えて、両者協議の結果、甲提案の工事内容を甲が依頼する業者で施工することとし、その費用として、乙が甲に四〇〇万円支払うことで、両者合意した。

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、金四〇〇万円を支払う。
- ② 金四〇〇万円は、平成八年七月末迄に、甲の指定した口座に振り込むものとする。

③ 乙は、甲に対し、前記支払いを遅滞したときは、期限の利益を失い、期限の利益を失った日の翌日から年一割の割合による遅延損害金を支払う。

④ 甲及び乙は、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、一切の請求及び異議申立をしないものとする。

⑤ 甲及び乙は、本案件に関し、前各条項に定める他何等の債権債務のないことを相互に確認する。

⑥ 甲は、本案件に関し、建設省になした乙への申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／七年度第六号のあらまし

海外不動産(中国)購入をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年二月六日、恵比寿ガーデンプレイスの中国不動産見本市で、業者乙の勧めにより、利殖目的で中国北京市のコンドミニアムの購入予約申込みをし、同日申込金(一〇万円)の一部二万円を預け、翌日九万円を乙の口座に振り込んだ。

甲は、その後、契約書の内容が納得できず、平成六年二月二三日、乙に解約申込書を提出するとともに、申込金一〇万円の返還を求めた。

これに対して、乙は、購入予約申込書に「申込金を振り込み頂いた後、八日以内はキャンセルをお受けします」となっており、甲の申出は八日を経過しているので、申込金一〇万円は返還できないとして、その要求を拒否したため、紛争になった。

なお、甲は、購入予約申込の際、乙との間でコンサルタント契約書(中国所在不動産の

購入コンサルティング業務の委託)に署名させられており、購入予約申込書には「本件申込金はコンサルタント料の一部に充当します」とされ、コンサルタント契約約款では、依頼者が「この契約期間中に都合により解約する場合、業者がコンサルタント料を受領した日から一〇日を経過したときは、いかなる理由でもコンサルタント料を返還しません」とされている。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、一般行政二名)により二回の調整を行った。

調整の過程で甲は、①購入予約申込後、物件説明書を送付するよう要請したが、臨時契約書が送られてきたのは二月一三日で、その七条の変更を求めたところ、拒否されたので、二月二三日に解約申込書を提出したものであり、購入予約申込書記載のキャンセルについて八日間の制限は承知しているが、契

約書の送付が遅れたため、その間中断していると考えていたこと、②また、申込金は預り金と理解していたこと、③従って、一〇万円の返還を求める、と主張した。

これに対し、乙は、①購入予約申込書にキャンセルは八日以内となっており、また、コンサルタント契約約款では、買主の都合による解約は乙の受領後一〇日を経過したときは、いかなる理由でも返還しないとなっていること、②本件申込は、一月二六日であるが、甲の解約申込書の提出は一月二三日でキャンセルの期限を過ぎており、甲のいう中断は法的中断にあたらないこと、③実質的にも種々経費がかかっていること、④従って、一〇万円の返還はできない、と主張した。

委員より、甲に対して、投資目的用の海外不動産取引とはいえ、不動産取引に関しては、素人ではないのであるから、慎重に対応する必要があること等を指摘するとともに、一方、乙に対しては、本件コンサルタント契約は実質的には媒介契約であり、媒介契約は成功報酬であるところ、本件は売買契約の成立に至っていないこと等を指摘し、両当事者に一部返還など考えられないか譲歩を求めたが、甲があくまで申込金全額返還を要求し、全額返還できなければ妥協できないと主張した

のに対し、乙は、半額ならば応じるが、全額返還には応じられないと主張したため、調整

不可能と判断し、両当事者の同意を得て、やむを得ず打ち切りとした。



特定紛争案件／七年度第七号のあらまし

建物(築十四年)の不同沈下をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、昭和五六年一〇月七日、売主業者乙から新築の建売住宅(木造二階建、延べ面積一五・一〇㎡)を代金五、四二〇万円で購入し、昭和五七年三月に引渡しを受けて入居した。

平成二年頃から一階西側台所の窓硝子サッシが閉まらなくなり、鍵がかからなくなった。平成七年秋には、二階同上部の窓硝子サッシが閉まらなくなり、隙間ができて、暖房が効かず、時には就眠にも支障をきたす状態になり、壁面にも亀裂等が生じた。

甲が一級建築士内に調査を依頼したところ、平成七年一月一六日、「①本件建物には、不同沈下があり、四〇分の一傾斜し、基礎にか

なり広めのクラックと外壁仕上に大きな亀裂の存在が推定できる。②その原因は、建物中央部地盤の不同沈下によるものと判定される」との報告があった。

そこで甲は、乙に調査と補修を要求したところ、乙は、「不同沈下は宅地造成後初期に発生するのが一般的であり、また、瑕疵担保期間やアフターサービスの慣行に照らして要望には沿いかねるが、公正な第三者の判断を仰ぎたい」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、建築二名)により五回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、①平成二年頃から窓硝子のサッシが閉まらなくなり、平成七年に

なると、隙間ができて、冬には風が入り、寒くて眠れないこと、②この原因は、地盤の不同沈下によるもので、造成時盛土について適切な処置がとられなかったものであること、③従って、乙は売主業者として責任をとり、地盤を強化し、建物をきちんと欲しい、と主張した。

これに対し、乙は、①本件宅地は、盛土でコンクリートの布基礎で施工しているが、造成時宅地造成等規制法の許可を受け、検査済証も下りていること、②地盤沈下は、通常二、三年、長くても五年程度でおさまるが、本件は十数年たっていること、③本件宅地近くでは、その後新たな宅地造成に伴い、遊水池も造られ、水の流れが変わったことも考えられるし、また、地震等の影響も考えられること、④しかし、現場を見ただけで検討したいと主張し、乙の立会いの下に、設計コンサルタント会社依頼して、五月一八日現地調査を行った。その結果、沈下の原因はわからないが、本件建物最大で四三mm傾いていることが判明した。同時に、修理方法について、同会社から、床の下がっている部分をジャッキアップし、居間の床板の修復と土間のコンクリートの打直しをするよう提案があり、三〇〇万円の見積書が提出された。

この調査報告書及び見積書を検討した結果、甲も同修理方法により修理することに同意し、同社に発注することとして、経費の負担等が問題となった。

乙は、経費については、瑕疵担保期間も経過しており、法的な責任はないが、甲に迷惑をかけているので、一〇〇万円負担すると申し出た。しかし、甲は、乙の二〇〇万円の負担を求め、あわせてコンサルタント会社の工事について乙の保証等を求めた。

乙は、コンサルタント会社への発注は甲が行うことで、乙としては関与できないと拒否した。結局、甲も保証については断念し、金額については、委員が調整して、一五〇万円で両者が同意し、和解に達した。

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、金一五〇万円を平成八年八月末日限り甲の指定した口座に振り込み送金して支払う。

② 乙は、甲に対し、前記の支払いを遅滞したときは、期限の利益を失い、期限の利益を失った日の平成八年九月一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。

③ 甲及び乙は、本案件及びこの和解契約について、第三者にその内容を漏らしてはならない。

④ 甲及び乙は、本案件に関し、前各条項に定めるほか何らの債権債務のないことを相互に確認する。

⑤ 甲及び乙は、本和解条項に定めるほか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 甲は、本案件に関し、建設省へなした乙への申立を取り下げる。



特定紛争案件／八年度第一号のあらまし

接道状況をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成七年五月二十九日、媒介業者乙（元付業者）及び丙（客付業者）の媒介で、売主Aから、眼鏡屋開業のため中古の戸建住宅（宅地 五一・七〇㎡、建物 八一・七九㎡）を代金七、三〇〇万円で購入し、同年七月七日代金を完済し、引渡しを受けた。

本件物件は、H通りの交差点の両面道路に接するもので、Aが平成六年乙を介して売却しようとしたが都合により中止した物件であった。

甲は、本件物件の近隣に居住しており、本件物件の購入を希望し、平成七年二月二一日、丙と専任媒介契約を締結し、Aと交渉した。Aは、本件売買契約の交渉に乙が加わることを要請し、乙が元付業者として媒介にあたることになった。

本件売買契約は、八月一〇日決済の約束であったが、甲は、本件売買契約の繰上げ決済

を強く望み、七月七日、急遽決済がなされた。本件物件の接道状況について重要事項説明では、表通りに約六・五m、裏通りに約二・七m接道と乙の取引主任者が説明した。しかし、裏通りについては、法務局備付の測量図に基づき記載したもので、実際には一・九mしかなかった。

甲は、引渡しを受けた後しばらくして、乙に対して、重要事項説明記載通りの接道距離（二・七m）を確保するか、それができないなら、損害賠償として売買代金の二割を支払うよう、求めた。

これに対し、乙は、重要事項説明書の記載は現状と異なるが、本件契約は甲主導で行われた契約で、甲は接道状況を十分認識の上契約しており、乙の誤記が甲の購入の動機になったとは考えられず、営業上の影響もないとして、その要求を拒否したため、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本件物件は、国道とH通りの交差する所にあり、両側道路に面しているから、人通りの多いH通りに出入口をつけようと思って買ったこと、②重要事項説明の図面では間口が二・七mとなっているのに、実際は一・九mしかないので、H通りに出入口をつけることがなくなったこと、③これは甲にとって致命的な問題なので、媒介業者に対して、違約金相当額（売買代金の二〇％）の賠償を求めたい、と主張した。

これに対して、乙は、①本契約は、売主が売り止めして売る気がなかったのに、甲が積極的に丙を通じて働きかけ契約に至ったもので、乙は契約直前になって売主から媒介を求められ、介入した者であること、②従って、丙が客付業者として最初から関与したものであり、手数料も半額を丙に交付していること、③本件重要事項説明は乙が作成し、本件間口については、登記所の地積測量図を信用して、実測せずにそのまま記載したこと、④しかし、甲は、近くに住んでいて、本件物件の形状や接面状態を熟知の上購入したものであること、

⑤ 甲から、H通りの出入口の話は事前に一切なく、また、現地は段差もあり、出入口にするとは到底考えていなかったこと、⑥ しかし、迷惑をかけたのは事実であるので、手数料の半額程度（五〇万円）は考えたいこと、等と主張した。

一方、丙は、① 甲の意向にそって、買いの媒介をしたが、甲からH通りに出入口設けるとか、接道状況について調査の依頼はなかったこと、② しかし、甲に迷惑がかかっているので、裁定には従うこと等、と主張した。

委員より、甲に対し、H通りの出入口が致命的な問題であるならば、事前にその旨十分念を押すべきであったこと、また、違約金の二〇％は取引の債務不履行に対するもので、本件のような重要事項の記載誤りとは性格を異にすること等を指摘するとともに、乙、丙に対しては、媒介業者として甲に対し重要事項説明に誤りがあったことは事実であるから手数料の範囲内で解決することを提案し、甲、乙、丙協議の結果、乙は甲に八〇万円を丙は甲に二三〇万円を支払うことで合意し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙及び丙は、甲に対し、本案件にかかわ

る解決金として、乙は金八〇万円、丙は金二三〇万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 甲並びに乙及び丙は、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 甲は、本案件に関する後記記載物件についての不動産売買契約の売主Aに対する損害賠償請求権その他すべての請求権を放棄し、売主Aに対して何らの請求もしないことを確認する。

⑤ 甲は、本案件に関し、東京都へなした乙及び丙への申立を取り下げる。