



特定紛争案件／七年度第五号のあらまし

新築住宅の地盤沈下をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年十一月三日、売主業者乙より、新築の戸建住宅（木造モルタル造二階建、延面積九三・五七㎡）を代金四、五一〇万円で購入して、平成七年三月一九日に引渡しを受け、入居した。

甲は、物件引渡し前に、家の内部を見たが、その際壁クロスに歪みがあることを発見したので、乙に伝え、クロスを張り替えてもらった。入居後、同年六月に同様の状況が同じ場所のクロスに発生するとともに、更に同年九月には玄関の鍵がかからなくなり、床や建具等にも不具合が生じてきた。甲は、乙に苦情を言ったところ、乙は補修をしたが、その後状況は悪化するばかりであった。

乙は、同年一〇月、原因を特定するためレーザーを使い建物のレベルを測定した結果、建物が三mmで五cm（角度で〇・九七四度）傾いていることが、また、同年一一月の地質調査では、軟弱

地盤のため地盤補強が必要ことが判明した。

そこで甲は、乙に対して、物件には住む意思はなくなったとして、①物件を買い取るか、②それができなければ白紙解約をするよう、求めた。

これに対して、乙は、①軟弱地盤のため、基礎工事に関して事前調査を行い、その結果に基づき工事を施工していること、②結果として建物が傾いてしまったことは申し訳なく思っているが、買取り、白紙解約には応じられないこと、③建物の建て替えを含め、不具合の補修で対応したいこと、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、建築一名）により、五回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①本件土地は、地盤沈下により家が傾いているが、②知人の専門家に問い合わせたところ、本件土地は地形の底が谷になっており、その上の柔い土が流れているの

ではないかとのことなので、このような土地には住みたくない、③契約の解除か、物件の買取りか、代替物件の提供を求める、と主張した。

これに対して、乙は、①本件建築にあたっては、杭打ちをしたが、支持層を取り違えて、強度が足らず、申し訳ない。②しかし、建設業者としては、きちんと直して引き渡すのが当然の仕事であり、本件補修は鋼管杭圧入工法で直すことができる、③従って、甲の主張には応じることができない、と主張した。

当初、両者の主張に隔たりがあり、歩み寄りの姿勢が見られなかったが、その後調整外場で、甲乙の話し合いが進み、専門家に調査を依頼し、その結果を踏まえて補修工事をするので、甲、乙が了解した。

具体的には、①調査は乙が発注し、費用を負担する、②補修工事は、土地の沈下については鋼管杭圧入工法により二本の杭（二本当たりの長期支持力四・八六t）を打設し、建物の補修については必要箇所について行う、③乙は、補修工事について十年間の保証をする。④以上については、公正証書を作成する、こととされた。その結果、甲乙間で公正証書が作成され、乙が工事を実施して完了したので、平成八年一二月甲から取下書の提出があり、本案件は解決した。

（企画調整部調整第二課長）



特定紛争案件／八年度第三号のあらまし

隣接分譲地の造成工事の説明をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲らは、平成七年一月五日、売主業者乙から、第七期三次の分譲物件（宅地一九八・八二㎡、建物二階建一三七・〇六㎡）を代金四、四五〇万円で購入する旨売買契約を締結した。

本件契約に先立ち、甲らは、平成七年一月一日、現地で説明を受け、その際乙の分譲担当者、本物件東側の造成済の土地（更地）の工事予定について聞いたところ、五〇〇年は工事の予定がないとの回答であった。

ところが、甲らが平成七年二月三〇日入居後、平成八年二月四日に、乙および宅地造成業者Aが東側隣接地の造成工事を行いたいと挨拶に来て、その後二月下旬から工事を開始した。

本件造成工事は、当初から予定されていたようであるが、乙の分譲担当者には知らされていなかったようである。

そこで甲らは、乙に対して、本件造成工事により環境も破壊され、建物等（工事に伴うひび割れ等）に被害を受けたとして、本物件には住みたくなないので、物件を総額四、六六一万円余（売買価格四、四五〇万円プラス諸費用二二一万円）で買い取るよう要求した。

これに対して、乙は、迷惑をかけたことは事実なので、補修工事には応じるし、迷惑料として二〇〇万円程度支払うと申し出たが、甲らが拒否したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政二名）により、五回の調整を行った。調整の過程で甲らは、①本物件は環境が気に入ったから買ったのであり、現地の説明の際、将来の計画はどうなっているかたずねたのに、説明がなかったにもかかわらず、入居後二カ月で工事が始まり、結果的に騙された。②そのために、建物にも被害が出、精神的にも睡眠不足によ

る体調不調等被害を受け、また、仕事もできず、収入も減少したのに、乙の態度に誠意がない。③本件契約を破棄して、買い戻して欲しい、と主張した。

これに対して、乙は、①会社内部の調整が悪く、正確な説明をしなかったことに対しては謝罪する。②買取りについては、甲らの要求する当初価格では無理であるが、市場価格であれば応じることができ、補修でよければ完全な補修をしたうえ、③迷惑料として二〇〇万円を支払う、と主張した。

両者の差が大きいので、委員より歩み寄りを求めたところ、甲らは、一、〇〇〇万円の金銭の支払い（内風景観料等五〇〇万円、慰謝料二〇〇万円、逸失利益三〇〇万円）と本件住宅の補修を提案した。この間、甲らは、自宅敷地に甲らの主張を掲示した看板を建てた。

乙は、甲らの提案を社内で慎重に検討の結果、種々の事情を総合的に勘案して、①本物件を当初の売買価格（四、四五〇万円）で買い取る、②ただし、二カ月以内に物件を引渡し、看板を即時撤去すること、と申し出た。甲らも、乙の提案を受諾したので、本件は和解に至った。

三 和解の内容

- ① 甲らは、乙に対して、本日本物件を代金四、四五〇万円で売り渡し、乙はこれを買収した。
- ② 乙は甲らに対し、前条記載の代金を平成九年四月三日限り、本物件の引渡し及び所有権移転登記手続と引換えに支払う。
- ③ 本物件の所有権は、乙が甲らに対し前条にしたがい売買代金の支払いを完了したときに、甲らより乙に移転する。
- ④ 甲らに対し、平成九年四月三日限り、第二条の金員の支払いを受けるのと引換えに、本物件につき抵当権、賃借権その他所有権の行使を妨げる一切の負担のない状態で所有権移転登記手続をなし、かつ、本物件を本和解契約成立時現状有姿のまま引き渡す。
- ⑤ 電気、ガス、水道その他付帯設備の使用料は本物件引渡しの日をもって区分し、引渡しの日までの分は甲らの負担、翌日以降の分は乙の負担とする。ただし、本物件にかかる公租公課納付分担の起算日は平成九年一月一日とする。
- ⑥ 第四条による引渡し後、本物件内に甲らの所有物が残存している場合には、甲らは乙に対し、その残存物の所有権を放棄するものとし、乙は右残存物を随意に処分することができる。
- ⑦ 本物件引渡し前に、天災地変等不可効力のため本物件が滅失または減少したときは、その損失は売主の負担とする。
- ⑧ 甲らは、本和解契約成立後自宅内に掲げている相手方に対する全ての看板及び掲示物を撤去する。
- ⑨ 乙が、第二条の代金の支払いを怠ったときは、乙は甲らに対し、未払額につき年一割の割合による遅延損害金を支払う。
- ⑩ 甲らが第四条の期限までに本物件を引き渡さず、または何ら負担しない状態で所有権移転登記しない場合は、期限日の翌日から本物件引渡し済または登記手続に至るまで、一日あたり金一百万円の割合による遅延損害金を支払う。
- ⑪ 甲ら及び乙は、本案件に関し、この和解契約書に定めるほか何らの債権債務のないことを相互に確認し、裁判上裁判外を問わず相互に一切の請求をしない。
- ⑫ 甲らは、本案件に関し、千葉県都市部に對してなした乙への申立を取り下げる。
- ⑬ 本件和解契約書において貼付する印紙税については双方の負担とする。



特定紛争案件／八年度第四号のあらまし

新築マンションの階段の構造をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成五年一月二八日、売主業者乙から、本件マンション（戸数一九戸）の八〇二号室を代金四、三〇七万円で購入することとし、重要事項説明を受けて売買契約を締結した。

同契約においては、共有部分として階段の構造は、重要事項説明書において「鉄骨コンクリート造」にするとされていた。

甲は、平成六年一月二二日、乙から物件の引渡しを受け、入居したが、階段は、鉄骨造、グレーチング仕様であった。

当初、この階段は安全性の観点から問題視され、平成七年八月、マンション管理組合から乙あて「共有部分非常階段の床が金属製の枠だけで、下方が見え非常階段として、避難時に問題があるので、その対策工事」の要望が出されたが、乙は、問題がない、と回答した。

平成八年五月、管理組合の理事長が甲になり、甲は、同年七月一〇日、階段の構造が重要事項説明書の記載内容と異なり、契約違反である旨、乙に対し申入れをした。

これに対して、乙は、「法的には問題はないが、重要事項説明書の記載ミスがあったことを考慮し、工事費の二分の一を負担するが、残り二分の一は管理組合で負担するよう」回答した。

しかし、甲は、これに納得せず、同年九月三日、「改修工事又はその価額差相当分の返還」を求めて、乙に対し内容証明郵便で請求し、紛争になった。

甲の主張は、「本件階段は重要事項説明と異なる構造のもので契約違反である」とするのに対し、乙の主張は、「設計図書では当初からグレーチング仕様であり、重要事項説明書作成時のチェック漏れによる記載ミスであるから、工事費の二分の一しか負担できない」というものである。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、不動産鑑定士一名）により、三回の調整を行った。調整過程で甲は、①この調整の申立ては甲個人であり、②乙は、重説で鉄骨コンクリートと記載したのであるから、そのとおり施工するか、差額を返還するよう、求めた。

これに対して、乙は、①本件については、管理組合と交渉して来ており、また、本件階段は共有部分であるので、管理組合との話でないと決着がつかないと指摘した上で、②本件階段は、建築確認申請、請負契約とも鉄骨構造で進めてきたが、重説の際、誤って鉄骨コンクリートと記載したもので、鉄骨コンクリート造りというものはなく、また、現地の敷地が狭いからコンクリート施工はできないと主張し、③階段のすけて見える点については、補修工事を行う用意があるが、管理組合でも費用の半分を負担して欲しい、と主張した。

甲は、さっそく管理組合の総会で、調整申立の決議を得たが、解決の方向については、組合内部で、金銭解決を希望するものと、補修解決を希望するものとに分かれ、意見の統一が難しかった。

乙は、第三回調整で、A案（階段の上に鉄板を敷き、ノンスリップシールを貼る）とB案（ビニールシートを貼った上、ノンスリップをつける）の二つの案を提示し、また、委員から中間のC案も提示されて、次回までに、管理組合内部でその対応を検討することとされた。

しかし、その後平成九年三月十五日、乙は、定時株主総会を開催して、会社の解散を決議し、同社代表清算人が三月一七日神戸地方裁判所に特別清算開始の申立をし、三月二一日同裁判所より弁済禁止等の決定を受けた。これを受けて、乙は、三月二六日付で、本申立の取下げを申し出て来た。

このような事情を踏まえて、委員協議の結果、本案件については、これ以上続行不可能と判断し、四月三日打ち切ることとした。



特定紛争案件／八年度第五号のあらまし

マンション二階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、平成六年一〇月四日、売主業者乙から、本件マンション（面積八四・〇二㎡）の二〇一号室を代金四、四三〇万円で買い受け、同年一二月末引渡しを受けた。

二〇一室は、本件マンションのエントランス上部に位置し、下部には、エントランスホール、メールボックス、ポンプ室、自転車置場等があり、本件マンションの管理は、乙の子会社Aが行っている。

甲は、平成七年一〇月頃から、Aに対し、一階エントランスのオートロックドアの開閉音、ポンプ室の作動音、メールボックスの開閉音について、苦情を申し出た。

Aは、乙とも協議し、①平成八年二月二〇日、一階エントランスのオートロック錠を電磁ラッチ方式から電動デットボルト方式に変換し、②翌二二日ポンプ室について防振ゴムの取付け等を行い、③三月七日メールボック

スにゴムを取り付ける等の対策を講じた。

しかし、甲は納得せず、四月三日、甲及びAで協議の結果、騒音の測定を行うこととなった。測定は、五月三〇日二時から翌三一日一時まで二時間、甲及びAの立会いの下に、施工業者Bにより行われた。

測定の結果、二〇一号室の室内騒音は、夜間一級（二三・三デシベル）、全体特級（二二・九デシベル）相当であるとの評価がなされた。

Aは、六月二七日、甲に対し、測定結果を報告するとともに、「現状に関する正しいご理解を賜りたい」と申し入れた。

しかし、甲はこれに納得せず、八月一日と三〇日付で、乙社長あてに対応を求める文書を出した。

これに対して、乙は、九月六日付横浜支店長の文書で、「対策工事は十分行い、騒音測定結果も、集合住宅での生活において社会通念上支障がない範囲内のものである」と回答した。

甲は、これに対し、「騒音レベルは建物の構造上の遮音性能を判断するための方法としては十分でない」とし、耳栓なしでは安眠もできず、病院通いもしているので、本物件を買い取るよう要求したため、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、五回の調整（現地調査一回含む）を行った。調整の過程で、甲は、①本物件は一階エントランス上部にあるので、入口の自動ドアの音、メールボックスの開閉音、ポンプ室、自転車置場の音等に悩まされ、安眠ができず、体調を崩したこと、②乙が行った補修工事では、なお改善されてないこと、③乙は等価騒音レベルで測れば問題はないというが、特定音が問題なのであり、机上の数字ではなく、被害の実態に即して行うべきであること、④補修では改善は見込めないから、買取りを希望する、と主張した。

これに対して、乙は、①マンションの建築にあたっては、日本建築学会の「建築物の遮音性の基準と設計指針」によって設計施工をしており、同基準では等価騒音レベルでの騒音を問題にしているところ、本物件についての測定効果は、等価騒音レベルで二三・三デ

シベル、深夜補正を加えても三一・九一デシベルで、特級ないし一級であり、問題はないと考えられること、②従って、本件騒音は受忍の限度内であると考えるが、乙としても、これまで甲の苦情に対し、オートロック錠の交換、ポンプ室、メールボックスのゴムの取付け等できる限りのことをして来たこと、③しかし、甲の要求が拡大するので、これ以上改善措置を講じるには、その基準を明らかにした上でないと、費用は出せない、と主張した。

委員から、乙に対して、実地調査の結果も踏まえて、本件物件について問題があるのは事実であり、かつ、本件の場合音の発生源がこの住戸の階下に集中しているのに構造上の配慮及び事前の説明がなかったのであるから、改善措置を講ずるよう検討を求めるとともに、甲に対しては、買取りは難しいことを指摘して、両者の歩み寄りを求めた。

しかし、甲は買取りの要求を一向引つ込めず、また、乙も、あくまで本件マンションは学会基準に適合しており、改善措置を講ずべき判断基準が明らかにならない限り、これ以上改善措置を講ずることはできないとして、両者とも全く歩み寄りに応じようとしなかった。

結局、五回の調整の結果、甲からこれ以上続行しても調整は無理であるとして、打ち切りの要望の申出があり、乙もこれに同意したので、委員協議の結果、本件は第五回の調整をもって打ち切りとした。