



特定紛争案件／八年度第二号のあらまし

建築条件付土地の媒介手数料をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年三月六日、業者乙の媒介で、売主業者Aから土地を三、九二万一、五〇〇円で買い受け、建築業者Bに建物の建築を二、七八万八、五〇〇円で請け負わせることとし、甲はA及びBと土地売買・建物請負契約書を締結した。

同日、甲は、同契約書第二二条（取引報酬）に基づき、仲介報酬支払約定書を乙に差し入れた。同約定書には「甲A間で契約締結した土地付建物の不動産売買仲介に対する報酬額として、二〇三万九、四〇〇円（当初一〇三万九、四〇〇円、決済時一〇〇万圓）を支払う」旨記載されていた。

なお、この金額は、土地代金及び請負代金合計額（六、三三〇万圓）の三％十六万圓相当額（二〇四万九、四〇〇円）に近い額であった。甲乙間には、媒介契約書は締結されておらず、また、この約定書以外に乙の報酬等に関

する書類は作成されていない。

本件取引は、土地については四月二六日に代金を完済して翌日二七日登記を移転し、建物については六月三〇日に代金を完済して引渡しを受け、七月一二日に保存登記をした。仲介報酬については、甲は、約定書に基づき、乙に対し、四月二六日、一〇三万九、四〇〇円、六月三〇日に一〇〇万圓を支払った。

しかし、その後甲は本件報酬額は高過ぎるし、建築請負契約に関する報酬の合意はなく、報酬としては宅建業法の規制による土地代金の三％十六万圓で足りるはずだとして、差額八三万八四九圓の返還を求めて、翌年の平成七年四月一二日県に申立をした。

これに対して、乙は、前記仲介報酬支払約定書で総額二〇三万九、四〇〇円と明記してあるのだから、建築請負についても仲介報酬の合意があったと考えているとして返還を拒否したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、法律一名、一般行政一名）により、五回の調整を行った。

調整の過程で甲は、①建物の建築は請負契約であるから、建物について媒介手数料を請求するのは根拠がなく、②また、請負契約については乙は何もしなかったし、③仲介報酬支払約定書に押印して、報酬を支払ったが、押印しないと売買契約ができず、また、支払わないと鍵を引き渡してもらえないと思ったためであり、④手数料の返還を求めると主張した。

これに対して、乙は、①売主は当初建売住宅として販売する計画であったが、甲の希望で、フリープランに変更され、土地売買と建物請負契約になったこと、②本件契約は建物についても請負の紹介料を頂くということで締結されたものであること、③仲介報酬支払約定書は、不動産の売買仲介に対する報酬となっているが、記載ミスであること、④従って、手数料を返還する考えはないと主張した。

委員より、本件契約は、土地の売買契約と建物建築請負契約であるから、建築請負契約について、乙が手数料を請求するのならば、どのような行為をしたのか、その内容を明ら

かにする必要があると乙に求めたが、乙は、当初から建物も含めて手数料を支払うという条件で話が成立し、支払われたものだと言張するだけで、建物請負契約の仲介に関する具体的行為は何ら説明せず、返還を頑強に拒否し、行政処分を受けたり、訴訟を提起されてもやむを得ないと主張した。甲も本件調整の場で乙の妥協を求めることは不可能と判断し、法的手段等を検討したいと言張した。

委員協議の結果、このような状況の下では、これ以上調整を続けても紛争が解決に至る見込みがないと判断し、両当事者合意の上で、本件やむ得ず打切りとした。

なお、乙については、平成九年九月一八日、県が指示処分を行った。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／九年度第一号のあらまし

モデルルームと異なる物件に関するトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲らは、平成六年二月三日、売主業者乙から川越の本件マンション（一四四戸、一一階建）のB二タイプを、代金二、七七〇万円で購入する旨売買契約を締結し、平成五年引渡しを受けて、入居した。

本件契約に先立ち、甲らは、モデルルーム（B一タイプ）を見て、図面集の交付を受け、契約当日重要事項説明を受けて、B二タイプについて契約を締結した。

B二タイプは、B一タイプより構造上梁が大きい等の違いがあったが、乙は、甲らにその旨明確な説明をしなかった。

甲らは、入居後、①台所換気扇が静穏性、吸引力に劣り、②洋室クローゼットが高さが低くて、容積が少なく、③梁が、大きく出っ張っており、④リビングの窓が狭くなっているとして、それぞれ、①換気扇の交換、②クローゼット扉の交換、③梁の除去工事又は慰

藉料各二七〇万円の支払い、④リビングの窓の拡張工事を要求した。

これに対して、乙は、①換気扇について交換するが、機種については検討する。②クローゼットは、ドアの交換をし、別途吊戸棚を設ける。変更工事不要のときは、三〇万円を支払う。③梁については、構造上から除去が不可能である。④リビングの窓については、図面集どおりであり、対応できない、と言張した。

甲らは、これを不服として紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により、六回の調整を行った。

調整の過程で、甲らは、①換気扇の取替え、②洋室クローゼットの取替え、③梁の除去工事又は一〇〇万円の支払いを要求した（窓についての要求は取り下げた）。

これに対して、乙は、①換気扇の取替えと、

②クローゼットの取替えには応ずるが、③梁の撤去はできず、補償金三〇万円しか出せない主張した。

委員から、換気扇の取替え工事は行いが、後は金銭で解決することとし、解決金一〇〇万円を提案したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙は、甲らのそれぞれに対して、本和解契約締結後一カ月以内に、工事施工日の一週間前に連絡のうえ、別紙「部屋番号、氏名、振込先銀行、口座番号一覧表（以下「一覧表」という。）」の各部屋番号の記載の甲らがそれぞれ所有する各部屋に現在設置してある換気扇を、F社製のレンジフード（BFR―三B―六〇―）換気扇に取り替える工事を乙の費用負担で行う。

② 乙は、甲らのそれぞれに対して、本案件にかかわる解決金として金一〇〇万円宛の支払義務があることを認め、平成九年一月一四日限り、別紙「一覧表」記載の甲らが指定した各銀行口座に振り込む方法により支払い、甲らは、それぞれ指定した各銀行口座に振込支払うことを承認する。

③ 乙は、甲らに対し、第二条の支払いを遅

滞したときは、遅滞の日の翌日から支払済に至るまで、遅滞金に年一割の割合による遅延損害金を支払う。

④ 甲らと乙との間には、第一条から第三条に定めるほかそれぞれ何らの債権債務がないことを相互に確認する。

⑤ 甲ら及び乙は、本和解条項に定めるものを除き、それぞれ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 甲らは、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。

⑦ 甲らは、本案件に関し、県へなした乙への苦情申立を取り下げる。





特定紛争案件／九年度第三号のあらまし

駐車場が共用部分であるか否かに関するトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲らは、平成六年、売業者乙から、分譲マンションを代金四、〇〇〇万円前後で購入し、入居した。

入居後、屋内駐車場の取扱いの問題と外壁の補修の問題が生じ、甲らは、平成八年一月二十四日、県知事に対し、乙の本件マンションの販売に関し、疑義があると申し出た。

甲らの主張は、次のとおりである。

- ① 本件マンションには、駐車場として七台分（屋外平置き二台、屋内機械式五台）があり、当初の募集広告の説明では、駐車場はすべて共用部分であると説明を受けたが、入居後屋内機械式五台は乙の所有と言われ、登記も乙名義になっている。

- ② しかし、当初の話と異なるし、駐車場の機械は共用部分の電気を使用して、メーターが独立していない等、乙の専有部分とは考え難い。

- ③ 従って、駐車場は、当然共用部分であり、管理組合で管理すべきものであるので、必要な措置を講じて欲しい。

これに対して、乙は、次のように主張した。

- ① 契約書末尾の「売買物件の表示」で駐車場部分を除くと明記しているので、屋内機械式駐車場が除かれていることは明らかであり、契約書「共用部分」とは、屋外平置き駐車場二台分を指すものである。

- ② 機械式五台分の代金、固定資産税等は、乙が負担しており、登記も乙名義である。

- ③ 甲らの要求については、甲らが実費（二、二〇〇万円程度）を支払えば別であるが、現状ではできない。

なお、外壁の補修に関しては、乙が調整前全面補修をしたため、ほぼ解決した。

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）により四回の調整を行った。調整の

過程で甲らは、募集広告で機械式駐車場は共用部分となっているので、それを信じて契約を締結したところ、専有部分になっているが、本来甲らが買い受けた共用部分なのだから、管理組合に無償で登記を移転して欲しいと主張した。

これに対して、乙は、募集広告及び重説におけるミスは認めたが、契約書では、機械式駐車場は対象物件から除外しており、また、現実に消費税を含めて二、二〇〇万円の経費がかかっているため、その半分以上を甲らが負担すれば、登記を移転すると主張した。

甲らは、管理組合の修繕積立金と余剰金の合計が五五〇万円なので、三五〇万円が支払える限度であると主張した。

委員から、両者に対して、さらに歩み寄りを求め、登記費用等諸経費を含めて四〇〇万円での買取りを提案したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙は甲らに対し、本日、本件不動産及び同建物内に設置された機器類全部を代金金四〇〇万円で売り渡し、甲等はこれを買収した。

- ② 甲らは乙に対し、前条記載の売買代金を

連帯して、平成九年一〇月末日限り、本件不動産の引渡し及び所有権移転登記手続と引換えに支払う。

③ 本件不動産の所有権は、甲らが乙に対し前条記載の売買代金の支払を完了したときに、乙より甲らに移転する。

甲らは本件不動産を共有するものとし、甲ら各人の共有部分は別紙申立人目録記載のとおりとする。

④ 乙は甲らに対し、平成九年一〇月末日限り、第二条記載売買代金の支払を受けるのと引換えに、本件不動産につき所有権移転登記手続をなし、かつ本件不動産を現状有姿のまま引き渡す。所有権移転登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

乙は甲らに対し本件不動産につき、抵当権、賃借権そのほか所有権の行使を妨げる一切の負担がない状態で所有権を移転しなければならぬ。

⑤ 本件不動産にかかる公租公課は本件不動産引渡の日をもって区分し、引渡の日までの分は乙の負担、翌日以降の分は甲らの負担とする。

乙は甲らに対し、本件不動産の管理費及び電気料金（基本料金を含む）を本件不動産引渡の日まで支払う。なお、乙は甲らに

対し、本日現在未払の管理費及び電気料金を直ちに支払う。

⑥ 第四条による引渡後、本件不動産の中に乙の所有物が残存している場合には、乙は甲らに対し、その残存物の所有権の放棄するものとし、甲らは右残存物を随意に処分することができる。

⑦ 乙は、本日以後本件不動産の所有名義を第三者に変えたり、全部又は一部を第三者に占有させてはならない。

⑧ 甲らのうち乙と駐車場契約を締結している五名と乙とは、平成九年一〇月末日をもって、本件不動産内の駐車場契約を合意解除する。

⑨ 乙は甲らに対し、平成九年一二月末日までに、本件不動産の共用廊下部分にノンスリップ塩ビシート（NS七〇〇）を施工する。この工事に要する費用は乙の負担とする。

⑩ 甲らが第二条の売買代金の支払を怠ったときは、甲らは乙に対し、平成九年一二月一日から支払済みまで未払金額に対する年一割の割合による遅延損害金を支払う。

⑪ 乙が第四条の期限までに本件不動産を甲らに引き渡さず、又は何ら負担のない状態で所有権移転登記手続をしない場合は、平成九年一二月一日から引渡済みまで又は登

記手続に至るまで、一日あたり金一、〇〇〇円の割合により遅延損害金を支払う。

⑫ 甲らと乙とは、本案件に関し、この和解契約書に定めるほか相互に何らの債権債務がないことを確認し、裁判上裁判外を問わず、又民事上も行政上も一切の請求をしない。

⑬ 甲らは、本案件に関し、K県に対してなした乙への申立てを取り下げる。



特定紛争案件／九年度第四号のあらまし

土地の瑕疵をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲らは、平成八年六月一日、元業者丙ら、客付業者丁の媒介で、売主乙らから土地（実測九七・七七㎡、公簿一一二・二九㎡）を代金五、四〇〇万円で買い受ける旨、重要事項説明を受け、売買契約を締結した。

甲らは、同年八月八日、建築確認の申請（地上二階、地下一階、鉄骨造一八三・三四㎡）をし、同年九月二十四日、建築会社Aと代金三、〇〇〇万円で建築請負契約を締結し、同年一月十七日、建築確認を受けた。

Aが工事に着手したところ、水が出るので、甲らは、地質調査をし、本件土地の下層部は沼地状態であり、多額の基礎工事費用を要することが判明したとして、乙らに対し、一、一〇〇万円（基礎工事代金一、三〇〇万円、工事中断代金八〇〇万円）の請求をしたが、乙らは、応じられなと回答した。

甲らは、平成九年一月一六日、都庁に申立

てをした。

当事者の主張は、次のとおりである。

- (1) 甲らは、本件土地の下層部が沼地状態のため、多額の基礎工事費用がかかることになったとして、一、八五〇万円の支払いを求めた。その請求の根拠は、追加変更工事一、〇五〇万円及び工事中断等八〇〇万円である。
- (2) 乙らは、甲らの計画は一切知らず、むしろ甲らに有利な条件で契約したのに、不当な言いがかりをつけられたと、甲らの請求を一切拒否した。
- (3) 丙らは、①本件土地の立地状況からして建築に不安がなく、売主からも聞いておらず、買主からも質問がなかったとし、②買主としては、売主に瑕疵担保責任を問うか、工事会社も見積責任を問うべきである、と主張した。
- (4) 丁は、店舗の企画、客付けの業務をしたもので、本件媒介業務に責任はないと主張した。

以上のように当事者の主張が全く対立し、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、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、①本件土地を買って、工事にかかったが、地盤が悪く、水が出てきて基礎工事等に余分な費用がかかることになったこと、②契約当初にそのような話はなく、また、丙らは大手業者であるので信用していたこと、③乙らは売主として、また、丙、丁らは媒介業者として、費用を負担して欲しい、と主張した。

乙らは、①本件土地の地盤が悪いことは前所有者から聞いておらず、全く知らなかったこと、また、甲らがビルを建てるという話もなかったこと、②本件契約は甲らのことを考え、残金決済も契約から四カ月延ばし、登録免許税四〇〇万円も四カ月立て替える等の便宜を図っていること、③また、価格も安く（固定資産税評価額一億九、六五五万八、八七〇円、売買価格五、四〇〇万円）甲らの請求に応じる考えはない、と主張した。

丙らは、①土地の地質が悪いとは聞いておらず、地質調査は建築会社でするもので、媒

介業者にはそこまでの義務はないこと、②しかし、買主に迷惑をかけたのは事実なので、見舞金として一〇〇万円程度は考えると主張した。

丁は、①形の上では、甲らの客付けをしたことになるが、媒介をしたことはなく、実質は貸店舗の企画のお手伝いをしただけであること、②しかし、迷惑をかけたのは事実なので、ある程度のは考え、と主張した。

委員より、①甲らに対して、土地に瑕疵があれば、瑕疵担保責任は売主にあるが、本件の場合、昔からの商業地をそのまま売ったものであり、売主に瑕疵があったといえるかどうか難しい点があること、また、契約の際に甲らはどのような建物を建てるか話していないこと等を指摘するとともに、②乙らに対しては、現実に甲らが基礎工事に多額の費用がかかっていること、③丙らに対しては、加えて甲らは丙らの看板を信用した点があることを、④また、丁に対しては、業務に不慣れでも媒介業者としての責任は免れないことを、指摘し、⑤関係者にそれぞれの歩み寄りを求めた。

その結果、委員より、諸般の事情を考慮して、甲らに対し、乙らは連帯して三〇万円、丙らは連帯して一三五万円(手数料八割)、丁

は八〇万円(手数料の八割)、計二四五万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 乙ら、丙ら及び丁は、甲らに対し、本案件にかかわる和解金として、乙らは連帯して金三〇万円、丙らは連帯して金一三五万円、丁は金八〇万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、甲らはこれを受領した。

② 甲ら、乙ら、丙ら及び丁は、本案件に關し、前条に定めるほかに何らの債権債務がないことを相互に確認する。

③ 甲ら、乙ら、丙ら及び丁は、今後互いに本案件に關し、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、本案件に關し、東京都へなした丙ら及び丁への苦情申立を取り下げる。