



特定紛争案件／平成十二年度第五号のあらまし

日照の被害をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲ら（三名）は、それぞれ、平成一〇年六月、売主業者乙₁、販売代理業者乙₂から土地付区分所有建物（鉄筋コンクリート造、地上四階、地下一階、実測面積三、〇二九・二二㎡）の一部（二階一一三号、一一四号、一一五号）を代金五、二〇〇万円（五、九〇〇万円余で購入し、同年一二月から平成一一年三月にかけて引渡しを受けて入居した。

本件マンションの地盤については造成工事の際、南側隣地（甲らの購入した建物の前面）を約一m近く掘り下げて造成されたが、パンフレットに記載がなく、購入時に乙₁、乙₂から説明もなく、重要事項説明書にも明記されていなかった。

甲らによると、購入前本件マンションの建築現場に出向き周辺環境を見たが、建築現場は既に建築シートで覆われていたため、シート内に入れないかと乙₂の担当者に頼んだが、

危険との理由で断られ、本件マンションの地盤が約一mも掘り下げられ、南側隣地との境に擁壁が造成されることなどを想像することは不可能であった。また、本件マンション売出時（一〇年二月頃）南側隣地には三階建（本物件からの距離は一五m）のA会社の社員寮があり、乙₂の担当者は甲らに対し、社員寮はまだ新しいし、当分壊されることもないでしょう、という回答をしたが、一〇年二月には、A会社の社員は会社から一一年三月までに全員退寮するよう指示を受けていたことを乙₂の担当者は知っていたにもかかわらず、甲らには何も告げなかった、と主張している。そして平成一一年一〇月、B業者により社員寮の跡地に戸建住宅（二階建）が一五棟建築され、一二年竣工したため、甲らが購入した部屋は約一mもの高低差のため、冬至の時期にはほとんど日が当たらなくなった。甲らは、南側隣地は乙₂の仲介によりB業者が購入したものであり、B業者が南側隣地の戸建住宅を建築した場合、受忍限度を超える日照権の侵害を受けることは容易に想像できたはずだとして、乙₁、乙₂に対して、損害賠償を支払うように主張した。

これに対して、乙₁、乙₂は、現地で模型を作っており、模型を見て買つて頂いた、南側隣地との段差は表現しており、その時点では問題ならなかった、隣地の社員寮が壊されることは予想していなかった、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、建築一名、一般行政一名）により七回（うち現地調査一回含む）の調整を行った。調整の過程で、甲らは、①本件マンションは造成の際、南側隣地から約一m近く掘り下げて造成されたが、パンフレット、重要事項説明書にも記載がなく、説明もなかった。②購入前に現地を調査したが、周辺はシートで覆われ、建築中で危険と言われ、中を見ることができず約一mの段差があることはわからなかった。③南側隣地には三階建の社員寮があり、新しい建物なので当分壊されることはないと言われた。④購入した部屋は一階の他の部屋より日当たりが良く、価格も高く設定していると言われ、安心して

購入した。⑤入居後一年もしないうちに南側隣地の社員寮が解体され、一五棟の戸建住宅が建築されたため、冬至にはほとんど日が当たらなくなった。⑥南側隣地に戸建住宅が建てば日照被害が出るのがわかっているのに乙₁、乙₂は何の対応もしてくれなかった。⑦契約を解除して代金を返還するか、それができないなら損害賠償として、一軒あたり四五〇万円（日当たりがよいとして価格を高くした差額分二五〇万円プラス慰謝料二〇〇万円）を支払うよう主張した。

これに対して乙₁、乙₂は、①南側隣地が約一m掘り下げられていることについては宅造許可の対象ではなく重要事項説明に該当しない。②約一mの段差については、内覧会時に模型を見てもらい了解してもらっている。③社員寮はまだ新しく販売時には解体されることは全く予想できなかった。④販売時、甲らの購入した部屋は他の一階の部屋より日当たりが良く価格設定には問題はなかった。⑤契約解除には応じられない。⑥迷惑をかけたのは事実なので、見舞金として一軒当たり五〇万円程度は考えていると主張した。

委員より、現地調査を踏まえて、甲らに対しては、契約解除は乙₁、乙₂が拒否しているの

する必要があったこと等を説明して、一方、乙₁、乙₂に対しては、南側隣地との段差については法律をクリアーしていても、購入者には不利益と思われるので事前に説明すべきであったことを指摘して、日当たりが良いというところで価格を高くした部分は、その利益が失われたのであるから返還したらどうかと提案した。乙₁、乙₂は、販売時の価格設定（日当たりが良いとして二五〇万円上乗せ分）はその当時においては問題なかったとして、差額分を返還することを拒否した。

委員より、両当事者になお一層の歩み寄りを求めた結果、乙₁、乙₂は和解金として、一軒当たり一〇〇万円宛で合計三三〇万円を支払う旨提案があった。甲らは、専用庭に目隠しの植樹をしたのでその費用をプラスしてくれば妥協したいと主張した。諸般の事情を考慮して、委員より乙₁、乙₂に和解金として一軒当たり一一〇万円、合計三三〇万円を支払いの提案をしたところ、乙₁、乙₂は了解し、甲らも納得したので本案件は和解に至った。

三 和解の内容

① 乙₁、乙₂は甲らに対し、本案件にかかる和解金として各金一一〇万円を本日支払い、甲らはこれを受領した。

② 甲ら及び乙₁、乙₂は、本案件に関し、前条項に定めるものを除き、何らの債権債務がないことを相互に確認する。

③ 甲ら及び乙₁、乙₂は、本案件に関し、今後互いに裁判上、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 甲ら及び乙₁、乙₂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。

⑤ 甲らは、本案件に関し、国土交通省になした乙₁、乙₂への苦情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／平成十二年度第六号のあらまし

廃材埋設による土地の瑕疵をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成十一年七月、業者の媒介(売主側に業者乙¹、買主側に業者乙²が媒介)で、売主丙から、土地(面積二三・四一^四㎡)(以下「本件土地」という。)を代金五、六七〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金五五〇万円を支払った。残金は、同年一〇月末日までに丙において地上建物を取り壊し、建物滅失登記の完了と引換えに支払うものとされ、甲は、同年十一月、更地となっていることを確認のうえ、代金を支払って本件土地の引渡しを受けた。

平成一二年三月頃甲は、近所の人から強風時には砂塵が舞い、降雨時には土砂が道路沿いの溝に流入するとのクレームを受けたので、その住民宅を訪問したところ、本件土地に解体工事中に大量の廃材が埋められたことを知らされた。甲が乙²に事実関係の調査を求めたところ、丙が縁故関係にある解体業者Aに一

六〇万円建物等の解体を依頼し、さらに、Aは下請業者Bに一〇〇万円で請け負わせ、Bが地上建物の解体に伴って発生した大量の廃材を本件土地に埋めたことが判明した。Bが乙²に回答したところによると、敷地内の四カ所に埋めたということである。同年四月、甲は、乙²に対し、本件契約の解除通知を送付するとともに、同年五月、掘削作業を行ったところ、土間コン、基礎コン、瓦以外に燃やした材木が出てきた。甲、丙及び乙¹、乙²で本件の解決策を協議したところ、一旦は解体業者Aが本件土地を買取ることにより契約を解除する方向で合意が成立したが、Aの資金調達がうまくゆかず、上記合意にもとづく処理はできないとの結論になった(丙には自分も被害者であるとの考えがあり、全てAに、AはBに一部を負担させようと考えている)。甲は引渡しまでの間に予定されていた地上建物の取り壊しについて、乙¹、乙²には十分な注意を払わなかった過失があると主張して、紛争に

なった。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、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、甲は、①購入後、近所の人から強風時に砂塵が舞い、降雨時に土砂が道路沿いの溝に流入するとのクレームがあった。②その住民を訪問したところ、解体工事中に穴が沢山掘られ、廃材が埋められたことを知っていますかと言われた。③そのことは知らなかった。④乙²に事実を確認したところ、解体業者Bが建物解体時に大量の廃材を埋めたことが判明した。⑤そこで乙²に対して、本件土地には瑕疵があるとして契約解除を通知するとともに、掘って調べたところ大量の廃材が埋まっており、廃材を取り除くには多額の費用がかかることが判明した。⑥乙¹、乙²を通じて売主丙にも交渉したが、丙は、A及びBの責任であるとして裁判での決着を主張した。⑦その後、丙、乙¹及び乙²並びにA及びBを交えて話し合いをしたが、決着がつかなかった。⑧このような結果になったのは媒介した乙¹、乙²が十分な注意を怠ったためである。⑨乙¹、乙²の全責任で廃材を撤去して、本件土地を第三者に売却してほしい、等と主張した。

これに対して、乙₁、乙₂は、①本件土地にBが廃材を埋めたことは全く知らなかった。②土地の瑕疵は、基本的には丙の責任で、丙とも交渉したが、丙は、解体業者A、Bの責任であることを主張して譲らなかった。③Aが物件を買取る約束をしたが資金繰りがつかず買取りが駄目になった。④廃材撤去のため業者に見積りを出させたが、金額（八〇〇万円（一、五〇〇万円）がバラバラで費用の算出が難しい。⑤乙₁、乙₂の責任での廃材撤去はできない。⑥第三者への売却は困難である。⑦しかし、甲に多大な迷惑をかけたのは事実なので、媒介手数料（各金一八四万円余）の範囲内で考えたい等と主張した。

委員より、甲に対して、基本的には売主の責任であり、土地の買取り等根本的な解決について媒介業者に全責任を負わせるのは難しく、そのためには売主の参加が必要であることを説明して、乙₁、乙₂を通じて丙の参加を求めたが、丙に拒否された。そこで、委員より、丙の参加が得られない以上、廃材を撤去して本件土地を元の商品価値のある土地に戻すことにしほり、そのための費用負担について話合うことを勧めたところ、双方ともその方向で話合いに応じることとなった。以上の結果、甲に撤去費用の調査を求め、諸般の事情を勘

案して、最終的に委員の調整で乙₁、乙₂が廃材撤去費用として各二五〇万円を支払うことで検討を求めたところ、両当事者とも納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙₁及び乙₂は、甲に対し、本日本案件にかかる解決金として、それぞれ金二五〇万円宛を支払い、甲はこれを受領した。

② 甲と乙₁及び乙₂は、本案件に関し、前条項に定めるものを除き、何らの債権債務がないことを相互に確認する。

③ 甲と乙₁及び乙₂は、本案件に関し、今後互いに裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立をしない。

④ 甲は、本案件に対し、国土交通省へなした乙₁及び乙₂への苦情申立てを取り下げる。



特定紛争案件／平成十二年度第十号のあらまし

私道利用の覚書の不告知をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成一二年五月末日、売主業者乙から土地付区分所有建物（タウンハウスA号棟、二階建、面積三〇一・〇七㎡のうち三分の一）を代金四、六三〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、同日付で手付金一五〇万円を支払った。

本物件はこの作成した販売用チラシによれ

ば、建築基準法四二条二項規定適用の私道に接しているとの説明があった。また、乙の説明した重要事項説明書では、東側の幅員二・四mの私道に二m以上接していると記載されている。いづれにしても本物件に出入りするためにはこの私道を通行するしか方法がないものであった。本契約書によれば、物件の引渡日は平成一二年六月末日と定められていたが、甲の希望で、決済前に入居することになった。

甲が、引越し作業をしていたところ、近隣の住民（本私道の所有者）から、本私道は徒歩による私道の往来は認めるが、本物件が属する建物の住民が所有する自動車及び同じく住民が関係する車両等の通行及び一時停止は認められないこと、入居・転居の際は事前に私道所有者の了解を得ること等の覚書を乙及び乙の共同事業者Aとの間で交わしていることを知らされた。甲は、直ちに乙に抗議したが、決済予定日がきたので、取り敢えず中間金として五〇〇万円を支払い、そのまま居住していたところ、乙から残代金を支払わないのであれば不法占拠であるとして退去を求められたため、やむを得ず本物件から退去した。

甲は、近隣住民（私道所有者）との間の「覚書」の内容を乙から説明されていれば、本物件を購入しなかったとして、白紙解約（支払済の六五〇万円の全額返還）を求めた。

これに対し乙は、受領済の六五〇万円は違約金として没収すると主張したため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、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、甲は、①引越しの際、近隣住民（私

道所有者）から覚書があつて、車両等で私道を使用する場合は事前に近隣住民の了解が必要であると教えられた。②乙から重要事項説明で覚書のことは説明を受けていない。③事前に説明があれば購入しなかった。④資産価値が減少するので、値引交渉（約一、〇〇〇万円）をしたが、乙は応じなかった。⑤中間金五〇〇万円を支払ったのは他に住むところが無かったからである。⑥乙から残代金を支払わねば不法占拠といわれ、やむを得ず家を出た。⑦支払った六五〇万円全額を返還して欲しい等と主張した。

これに対し乙は、①覚書は共同事業者Aが担当しており、説明しなかったのは契約時書類ができていなかったからである。②甲には、他に住むところがないと言われ特別に契約後即入居を許可した。覚書を理由にされるのは心外である。③契約は有効に成立しており、甲が一方的に不履行をしたものである。④甲とは、別の不動産取引（甲の自宅の売却）で手数料（約二〇〇万円）を支払ってもらっていない。⑤甲の契約不履行により、代金の立替えを余儀なくされ、高額な金利（約二〇〇万円）で借入れせざるを得なくなった。また、甲が住んでいた二カ月分の家賃相当額（約五〇万円）も支払ってもらっていない。⑥それ

らの合計四五〇万円を相殺してくれるなら考えてもよい、等と主張した。

委員より、甲に対しては、解約を主張するなら中間金五〇〇万円の支払をせず、家を出ればよかったこと、甲の意思も曖昧であったこと、等を指摘し、一方、乙に対しては、覚書を事前に説明しなかったのは重大なミスであること等を指摘し、また、両当事者に対して本件紛争を解決するためには、別件手数料を含め、包括的な解決が必要であることを指摘して、両当事者の一層の歩み寄りを求めた。

委員から、諸般の事情を考慮して、解決金として三〇〇万円を提示したところ、両当事者が納得し、和解に至った。なお、解決金の支払いについては、分割払いにすることで両者は納得した。

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、金三〇〇万円を支払う義務があることを認め、これを左記の方法により支払う。
- ① 乙は甲に対し、本日金一〇〇万円を支払い、残金二〇〇万円は四回の分割払いとし、平成一三年八月より毎月月末に限り指定した口座に振り込んで支払う。なお、振込みに要する費用は乙の負担とする。

② 前項の支払期日及び支払金額は次の通りである。

回数	支払期日	支払金額
第一回	平成一三年 八月末日	一〇〇万円
第二回	平成一三年 九月末日	二〇万円
第三回	平成一三年 十月末日	五〇万円
第四回	平成一三年十一月末日	三〇万円
合 計		二〇〇万円

③ 乙は、甲に対し、前記の分割金の支払を怠ったときは、支払遅滞の翌日から支払済みまで未払金額に対する日歩五銭の割合による遅延損害金を付加して支払う。甲及び乙は、本案件に関し、前条項に定めるものを除き、何らの債権債務がないことを相互に確認する。

(3) 甲は、本案件に関し、東京都へなした乙への苦情申立てを取り下げる。



特定紛争案件／平成十二年度第十一号のあらまし

通行承諾のある隣地が競売されたためのトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成一二年二月一八日、業者乙の媒介で、売主業者丙から新築の土地付建物（土地九九・〇〇㎡、鉄骨造スレート葺二階建、延べ面積九九・二七㎡）を代金三、九五〇万円で購入し、同年六月引渡を受けた。購入した敷地の北側の一角には丙所有部分（以下「本件通行敷地」という。）があり、販売チラシにはそのような表示はなかったが売買対象部分ではないとのことなので、甲は、購入申込みの際、駐車等のためこの本件通行敷地に地役権を設定するか、それに代わる手続をしたという条件を付けた。乙は、甲の意向を受けて丙と交渉したが、丙は隣地の販売活動に支障をきたすとして断った。乙は丙と交渉し、①本件通行敷地を分筆すること、②分筆した本件通行敷地について甲に永久的にその通行及び使用を認め、将来丙が売却した場合にもこの権利を買主に承継させるという内容の公正

証書を作ることの了解を取り付けて五月二三日にそれを作成した。その後丙が倒産し、平成一二年一二月、隣地の落札者Aから本件通行敷地に駐車している車両の撤去を言い渡されると共に、後日裁判所からも引渡命令を受けたため、甲はやむを得ず近隣に駐車場を借りて、車両を移動させた。Aは、甲に対し、本件通行敷地の使用を認めず、五〇〇万円で購入しなくてはならぬ当該土地に塀を建てると主張した。甲は、売買契約締結時、乙から公正証書が地役権と同等の効力があると説明され、それを信用して購入したが、今回のことも地役権が設定されていれば発生しなかったとして、乙に対し、債務不履行による賠償を支払うよう主張した。

これに対し乙は、丙が倒産し、隣地が競売に付されることは予測できなかった。丙に地役権設定を断られたため、甲にとって、その当時考えられる最良の方法として公正証書を作成した。甲に迷惑をかけたのは事実なので

できる限りのことはしたいが、金銭的にも限界があると主張したため、紛争になった。

二 紛争調整の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により五回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①購入前、玄関前に車両を置き、いつでも使用できる物件が欲しかった。②本件通行敷地は丙の所有であったが、車両の使用と通行ができればと思い、乙に、地役権の設定又は地役権の設定に代わる手続をすることを条件に購入することとした。③地役権の設定は丙が拒否したため実現できなかったが、乙から公正証書なら地役権と同等の効力があると言われ、その言葉を信じて購入した。④ところが、丙が倒産し、隣地が競落され、競落者Aから本件通行敷地の使用を認めず、五〇〇万円で購入するよう言われた。⑤その後裁判所より土地引渡命令が出たため、やむを得ず引き渡し、隣地に駐車場を借りた。⑥このようなことになったのは、公正証書が地役権と同等の効力があると説明した乙に責任がある。⑦乙には、買取資金五〇〇万円を支払って欲しい。それができないなら、債務不履行による損害賠償として、駐車場料金三三三万円余（定年退職するまでの三二一年分）を支払っ

て欲しいと主張した。

これに対して乙は、①甲から、本件通行敷地について地役権の設定という話が出たので丙と交渉したが、接道義務の問題があり拒否された。②甲の希望を考え、その当時できる最善策として甲が本件通行敷地を通行でき、車両を置けるよう丙と交渉し、両者が了解して公正証書を作成した。③丙の倒産は媒介業者としては予測できなかった。④公正証書が地役権と同等の効力があるとは言っていない。⑤五〇〇万円は支払えない。⑥Aと本件通行敷地について売却交渉をしたが拒否された。⑦甲に迷惑をかけたのは事実なので、駐車場料金の三年分（二八万円）を損害賠償として支払う旨主張した。

委員より、甲に対して、本件を根本的に解決するためには丙及びAを相手にしないと解決しないこと、丙及びAは当事者になっていないこと、他人の土地を無償で使用する事には無理があったこと、等を指摘し、一方、乙に対して、甲に駐車場として利用できると言うことで媒介していること、一般的にも倒産は全く予想できないことではないこと、公正証書と地役権の相違をよく説明すべきであったこと等を指摘した。委員より、諸般の事情を勘案して、調整案として両当事者に対して

駐車場料金の一〇年分、一〇〇万円を提示したところ、両当事者は納得し、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、金一〇〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙は、前条項に定めるものを除き、本案件に関し、他に何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 甲及び乙は、本案件に関し、今後互いに裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立をしない。
- ④ 甲は、本案件に関し、千葉県へなした乙への苦情申立てを取り下げる。