



特定紛争案件／平成十二年度第一号のあらまし

航空機騒音をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲ら（三名）は、平成九年、売主業者乙から、それぞれマンションの一室を購入した。本物件は厚木基地周辺（基地から七km）にあり、昭和五九年、防衛施設周辺生活環境整備法第四条の第一種区域（住宅防音工事助成対象区域）に指定されていたが、乙は、本件地区ではかなりの飛行高度をとっており、生活上の問題は少ないと考えて、その説明をしなかった。

甲らは、入居後航空機騒音に悩まされた。航空機騒音については、管理組合でも取り上げられ、乙の説明不足を指摘し、乙に対策会議の開催を求めたが、乙が応じなかった。その後、甲らは航空機騒音問題等一〇項目に及ぶ解決依頼書を乙に送付し、乙が分譲した厚木基地のすぐ近く（基地から四km）のマンションは航空機騒音について告知しているのに、

当物件には告知しないのはおかしい。乙が事実と反する説明をし甲らの生活環境を脅かしたから、謝罪と防音工事、見舞金等に応じるよう求めた。乙は、当該地域の航空機騒音は、厚木基地周辺とは異なり、飛行高度もかなりとっており、生活上の問題が少ないから告知しなかった。甲らの要求には応じられないと回答した。

そこで甲らは、乙に対して、乙が第一種区域の告知をせず、閑静な住宅街と説明して販売したことは業法三五条に違反し、告知を受けておれば購入しなかったとして、謝罪と損害賠償を求めて内容証明で通知した。

これに対して、乙は、乙には重要事項の説明違反はなく、甲らの要求は常識外の要望であり、公平な第三者の判断を仰ぎたい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）により一回（内現地調査一回を含む）の調整を行った。調整の過程で、甲らは、①本物件は厚木基地から7kmに位置し、航空機が基地に帰還する真上に位置するため騒音に悩まされ、子供も音を怖がり精神的な被害を受けている。②重要事項で騒音の説明があれば購入しなかった。③市の騒音測定結果でも環境基準値七〇を超えている。③騒音を緩和するため、乙の費用で防音工事をするか、それができないなら見舞い金各一〇〇万円を甲らに支払うか、または各部屋にエアコン二台を設置するよう主張した。

これに対して乙は、①第一種区域は重要事項説明には該当しないと考えており、説明しなかった。②本物件は基地から離れており、飛行高度もとっている。③生活を脅かすほどの騒音ではない。③現地で騒音を測定したが基準値を上回るものは測定されなかった。④見舞金を出せないが、エアコンについては考えた。等と主張した。

委員により、甲らに対して、現地調査をしたが、航空機騒音は体験できず、被害の判断が難しい等を説明し、他方で乙には説明不足

があり、何らかの防音対策が望ましい等を指摘した。

甲らは、防音工事を希望したが、乙が応じなかったので最終的に金銭での解決を希望したが乙がこれも拒否したため、委員の調整で、乙から、防音対策として、管理組合の許可をとり、甲らを含むマンションの希望者全員について換気口に防音フードを一年以内に設置することを紛争処理委員に約束した上に、一三年一二月末までに甲らの各家屋にエアコン一台（一八万円相当）無償で設置するとの提案があり、甲らも同意したので、本案件は和解に至った。

三 和解の内容

①乙は甲らに対し、本件和解による解決策として、甲ら所有の区分所有建物の居室（一〇三号、三〇四号、五〇三号）につき、エアコン一台を平成一三年末日までに無償で設置する。

②甲らは、乙に対し、本件和解条項により設置されたエアコンに関し、名目を問わず、一切の瑕疵担保責任を問わない。

③甲らは、乙に対し、本件マンション周辺の航空機騒音に関し、重要事項説明義務違反

その他名目の如何を問わず損害賠償請求その他一切の請求をしない。

④甲らと乙との間には、本件に関し、本件和解契約書に定めるほか何等の債権債務がないことを相互に確認する。

（企画調整部調整第二課長）





特定紛争案件／平成十二年度第八号のあらまし

売買契約の解除をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成一二年八月、売主業者乙、販売代理業者乙（以下「乙ら」という。）から土地付区分所有建物の二階の一室（専有面積九四・二六㎡）を代金九、八〇〇万円で購入する旨の売買契約を締結し、手付金九八〇万円及びオプション代金を支払った。

甲によれば、資金計画として自宅売却のほか公庫融資、年金融資、銀行ローンを予定していたが、契約後、銀行ローンが不可能となったので、乙らの担当者が甲に連絡したところ、甲は、銀行ローンの不足分は自己調達すると答えた。その後公庫融資額の一部に計算ミスがあることが判明した。甲は、乙らに苦情を言い話合いをしたが、話合いは不調になった。その後再度話合いをし、取り敢えず、甲と乙らの間で、乙らの受領した手付金とオプション代金を返還し、契約を解除するという解約合意書を取り交わし、解約原因となった

紛争の解決については別の機関の下で話し合うという合意を両者で申し合わせ、乙らは甲に受領した手付金等を返還した。

甲は、乙らに対し、売買契約時、銀行ローンが不可能の時は自己調達すると回答しているので、ローン不成立による解約ではなく、乙らの自己都合による解約であるとして、乙らは手付金の倍返しをすべきであると主張した。これらに対し乙らは、銀行ローンが不可能になったのでローン不成立による解除であると主張し、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）により七回の調整を行った。調整の過程で、甲は、本物件の購入は買換えのためで、資金は公庫等の融資と銀行ローンを予定していたが、乙らの担当者から銀行ローンが不可能になったと言われ、銀行ローンの不足分は自己調達すると答えた。その後公庫融資

の金額の一部に計算ミスがあることが判明した。乙らに苦情を言い話合いをしたがうまくゆかなかった。取り敢えず乙らと契約解除の合意をし、手付金とオプション代金の返還をしてもらったが、紛争は解決していない。銀行ローンが不可能になったときは、自己調達すると回答しているので、ローン不成立は適用されない。乙らの自己都合による解約であるので、売買契約書に基づく手付金相当額を支払うよう主張した。

これに対して乙らは、公庫融資額の一部の計算ミスと紛争が未解決であることは認めるが、本件はローン不成立による解約であり、自己都合による解約ではない。甲には売買契約の期限の延長と資金計算のやり直しを求めたが応じてくれなかった。しかし、迷惑をかけたのは事実なので解決金として一〇〇万円を支払いたいと主張した。

委員が、甲と乙らに、ローン不成立による解決か、自己都合による解約かを判断するのは訴訟しかないことを説明し、甲と乙らとの間に金額の開きがあったので、本件紛争を解決するため、尚一層の歩み寄りを求めたが、両者の主張の開きが大きく、委員の協議の結果、これ以上の調整は不可能となり、両当事者了解のもと調整打ち切りとした。