



新築マンションの不具合をめぐるトラブル

伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成14年12月、売主業者乙から新築区分所有建物の3階の一室（専有面積55.96㎡）を代金2,210万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、平成15年3月引渡しを受け入居した。

甲は、入居前の平成15年3月に内覧会があり、その時点で部屋を点検したところ、リビング・ダイニングのクロスに剥がれ、洋室クロゼットにキズ等があったので、乙に指摘して、同年4月に補修をしてもらった。

甲は、入居後、サッシ（リビング・ダイニング部分）の開閉時に異常な音がする、サッシ枠にキズがある、洗面所の化粧台表面のシールが均一ではない、等の22項目の不具合を見つけた。

甲は乙に対して、22項目の不具合の補修と損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、平成15年7月、甲に対し、22項目の不具合はいずれもアフターサービス基準の適用除外項目に該当し、補修にあたらないと回答したため、紛争になった。

2 紛争処理の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により8回（現地調査1回を含む）の調整を行った。調整の過程で、甲は、①当初は22項目の不具合があったが、その他に18個所、合計40個所の不具合が見つかった、②乙に一部補修をしてもらったが、工事が杜撰で、完全に補修されていない、③リビング・

ダイニングのところのサッシが重く、開閉時に異常な音がして、枠に無数のキズがある、④バルコニー部分の腰壁、端部面木処理が不整形である、⑤新築マンションを購入したのに多数の不具合がありこのようなマンションには住みたくないの、契約を解除し、代金を返還するか、⑥それができないなら、40個所の不具合項目を補修し、損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、①契約解除には応じられない、②一部不具合があることは認める、③損害賠償は支払えないが補修で対応する、④40項目のすべては補修できないができる限りの補修は行う、⑤サッシについては異常はなく、製品に問題はないが、ガラス障子の交換、枠のキズは補修する、⑥バルコニーの腰壁部分は水切り的问题があり、補修は難しいと主張した。

委員より、甲及び乙に対して、不具合の実態がわからないので、現地調査を実施したいと提案したところ、甲及び乙も納得したので現地調査を実施した。

現地調査を踏まえて、委員より、甲に対しては、契約解除は不具合により生活ができないほどでない限り現実には難しいこと、乙が損害賠償は支払えないと主張している以上補修での対応しかないが、40項目全部の補修は難しいこと、乙にできるだけ補修をしてもらうことにして、甲が補修項目の優先順位をつけたらどうかと提案した。一方、乙に対しては、40項目のうち、乙が補修できるもの、できないものを区別し、補修できるものについ

ではできる限り補修を実施して欲しい等を要望した。

乙は、40項目を分類し、既に補修が完了したもの7項目、未完了分6項目、検討10項目、非対応17項目とした。

甲は、優先順位をサッシ部分に絞って補修を要求したところ、乙は補修したが、補修前よりかえって悪くなったこと、乙の補修には誠意が見られず、信頼感がなくなったこと、新たに共有部分にも100箇所にも及ぶ不具合項目が見つかったので、管理組合と一緒に訴訟を含めて対応するので、未完了部分、検討項目、非対応項目については補修をしなくてもよいと主張した、ただし、非対応項目のうち、4項目、①アルコープ床玄関ドア下に40cmのカッターの跡がある、②バルコニーの手摺り部分にコンクリートが残っている、③バルコニー洋室2のサッシの水切りが不完全である、④バルコニー洋室1の水切りが不完全である、等については補修を希望したので、乙は補修することに合意した。

委員協議の結果、7項目については既に補修が完了しており、非対応項目の4項目についても乙が補修に同意しているが、甲が未完了部分、検討項目を含むその他の補修を拒否している以上、これ以上の調整を続行することは不可能と判断され、両当事者同意のうえ、本件調整は打ち切りとした。

(企画調整部調整第二課長)





隣地マンションの新築による日照阻害によるトラブル 伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲ら（8名）は、平成9年7月、業者丙の媒介で、売主業者乙から新築の区分所有建物のC棟の一室（12階建の2階～9階）を代金2,930万円～4,290万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、平成11年4月引渡しを受けて入居した。

甲らによると、入居前、当該地域が商業地域であること、購入したC棟の南側の前面に空地（駐車場）と木造2階建古家が存在し、将来、隣接地での高層建築物の建築が懸念されたので、丙の担当者に、隣接地の権利関係、高層建築物が建つ可能性、日照の問題など具体的な説明を求めたところ、丙は、南側前面敷地は狭隘で高層建築物の建築は難しく、3階～5階程度の低層の建築物なら可能だと言われ、それを信じて購入した。ところが、入居4年後に南側の前面敷地に9階建のマンションが建築され、甲らの日照が奪われた。調べたところ、南側の前面敷地の土地所有者が、乙に、甲らが購入した区分所有建物を乙が建築する際、自分も相続税対策のため、前面敷地にマンションの建築計画がある旨通告していること、自分も狭い敷地に高層建築物を建てるので、建設時に購入住民との間で紛争を回避したい、については、自分も建築に際して南側隣地境界線からできるだけ後退して建築するが、購入住民に対して、ごく近い将来建築計画があることを文書で周知することの覚書の要求がなされた経緯があったことが判明した。

甲らは、商業地域の日照問題について、乙及び丙が重要事項説明書及びパンフレット等に記載し説明すべき事項であるのにしていないこと、商業地域内にあるので、日影規制対象外であり、保護されない地域である旨の記載及び説明等の不利益事実には一切触れず、四面採光・通風の利益享受のみ宣伝したこと等は誇大広告に抵触すること、重説書に南側の隣地敷地の土地所有者から事前に高層建築物の建築計画が知らされていたのに乙及び丙が説明しなかったのは重説違反である、重要事項で説明があれば物件は購入しなかったとして、乙及び丙に対して、①買戻すか、②隣接マンションが建設されたことによる資産価値減少の差額分を支払うか、③それができないなら一定額の見舞金を支払うよう主張した。

これに対して乙は、①近隣説明等の実施にあたり、隣地の南側隣地の土地所有者から建物建築の予定があるとの申入れはあった、②当時南側隣地には空地（駐車場、30坪）とその隣に2階建古家があって、居住者（借地権者）がいたので、建物を建てるのであれば空地のみと判断した、③土地所有者は未だ建物の概要、規模など一切出されておらず、何一つ建築計画が具体化されているような状況ではなかった、④このような状況で購入者に説明することは購入者に誤解等を生じることになるので、明示する必要はないと判断した、⑤ただ、甲らには迷惑をかけたので見舞金として総額50万円なら支払ってもよいと主張した。

一方丙は、①販売当時、携わる業者として、周辺の建築計画は役所及び建築予定看板等で確認しているが、そのような事実はなかった、②また、乙からも隣地所有者のマンション建設予定がある等の情報は聞いておらず、重要事項はきちんと説明し、購入者の署名・押印はもらっているため問題はないと主張したため、紛争になった。

2 紛争処理の経過

委員3名（弁護士1名、鑑定士1名、一般行政1名）により9回（内現地調査1回含む）の調整を行った。調整の過程で、甲らは、①乙及び丙の四面採光というパンフレットを見て気に入り購入した、②購入前、隣地南側前面に空地があり、気になったので丙の担当者に建物の建築の可能性を確認したが、丙は、空地は狭隘で高い建物は建たない、せいぜい3階～5階までと言われたのでそれを信じた、③ところが、購入4年後に南側隣接地に9階建のマンションが建築され日照が奪われた、④物件が商業区域内にあることは知っていたが、日影規制がないという説明はなかった、⑤後日、購入物件建築時に隣接土地所有者から近々自分も相続税対策からマンションを建てる計画があること、甲ら購入住民とのトラブルを避けるため、乙から住民に周知して欲しい旨依頼していることが判明した、⑥重説で説明があれば購入しなかった、⑦物件を買戻すか、それができないなら損害賠償として1世帯あたり200万円～260万円支払うよう主張した。

これに対し乙は、①マンション建築時に隣地土地所有から空地にマンションを建てることは聞いたが、何時建てるのか、何階建とか、具体的な建築計画はなかったため、説明義務はないと判断した、②隣地の空地の隣は2階建の古家があり、人も住んでいたため、古家

が取り壊され9階建のマンションが建つことは予想できなかった、空地（30坪）のみ想定していたので低層建物を予想していた、③買戻しはできないが、甲らに迷惑をかけたのは事実なので見舞金として総額200万円程度は考えていると主張した。

一方、丙は、①販売当時、隣地土地所有者のマンション建築については乙より何も聞いていない、②隣地南側に空地があったので、建物が建つ可能性があることは説明した、販売価格もそれを予想して価格差をつけた、近隣の建築計画については役所で調査をし、建築看板など調査したが何もなかった、③ただ、甲らには迷惑をかけたので見舞金として総額60万円程度は支払ってもよいと主張した。

委員より、現地調査を踏まえて、甲らに対しては、商業地域で隣地に空地があればいずれ建物が建つことは予想されるが、現実に4年間住んでいるので、買戻しは現実的ではなく、金銭による解決が望ましいと説明し、一方、乙に対しては、隣地土地所有者から事前にマンション建築計画があることを知らされていたのに、購入者に告知しなかったのは告知義務違反の可能性があること、甲らは四面採光の広告に誘引されたと主張しており、四面採光が現実に全く別の建物になっていること、また、丙に対しては、商業地域内で、日影規制が及ばないことを説明していないこと、乙より近隣土地所有者の建築について聞いていなくても、四面採光を広告に出す以上、近隣土地所有者を訪ねるなどして調査すべきであった、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、乙は甲らに総額270万円、丙は60万円、合計330万円支払うよう提示したところ、乙及び丙も納得し、甲らも同意したため、本案件は和解に至った。

3 和解の内容

- ① 乙は、甲らに対し、本案件につき和解金として、合計270万円を本日支払い、甲らはこれを受領した。
- ② 丙は、甲らに対し、本案件につき和解金として、合計60万円を本日支払い、甲らはこれを受領した。
- ③ 甲ら並びに乙及び丙は、本案件につき、前条項に定めるものほか何らの債権債務がないことを確認する。
- ④ 甲ら並びに乙及び丙は、今後互いに本案件につき、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。
- ⑤ 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してはならない。
- ⑥ 甲らは、本案件につき、千葉県へなした乙及び丙への苦情申立てを取り下げる。



建築条件付土地売買契約の解除をめぐるトラブル 伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成15年9月14日、売主業者乙と建築条件付土地を代金3,260万円で購入のため不動産売買契約を締結し、手付金160万円を、また、同日付で請負代金1,220万円とする建築工事請負契約を締結し、手付金100万円を支払った。

甲は、売買契約を締結する前に、乙と建築設計に関する打合わせを行い、1階を和室とするよう要望し、乙も了解した。売買契約当日、乙は設計図案を甲に渡した。

甲は、建築工事請負契約締結後の同年10月5日、乙から正式にもらった設計図を見たら、契約時にもらった設計図案では1階が6畳の和室だったのに、納戸になっていたのを乙に苦情を言ったところ、乙は建築基準法上は納戸扱いになるが、甲が希望する和室仕様として建築すると回答した。

甲は、乙の回答に不信が募り、構造上できないものをできるとする乙の建築工事は信用できないとして、乙に対して、同年10月19日、契約の白紙解除と支払った手付金260万円の全額返還を要求した。

これに対して乙は、甲とは事前に間取り等の仕様について打合わせをし、設計図も作成し、134万余円の費用もかかっている、白紙解除は受け入れることはできないとし、同年10月14日付内容証明郵便で、①契約を履行するか、②手付金260万円放棄による契約解除するよう通知した。

甲は、同年10月17日付内容証明郵便で、乙

の通知書は何ら法的な効力はないとして、白紙解除による手付金260万円の全額返還を主張した。

乙は、同年10月21日付内容証明郵便で、甲の白紙解除による手付金の返還は約定にはないとして、白紙解除の法的根拠・事由を明らかにするよう主張した。

甲は、請負契約の設計仕様で1階和室が納戸になるのは契約の前提条件が異なり、要素の錯誤（民法95条）により無効となる、また、消費者契約法4条1項により契約の取消しが可能と主張したため、紛争になった。

2 紛争調整の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により4回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①契約前の図面では1階が洋室になっていたのを和室仕様にするよう要望したところ、乙も了解した、②契約締結後、確認申請の段階で正式な設計図をもらったが、1階が和室ではなく、納戸となっていた、構造上採光の関係で和室では確認申請が通らないということだった、③乙に苦情を言ったところ、建築基準法上は1階は納戸になるが和室仕様にするということだった、④契約前に1階が納戸となるという説明があれば購入しなかった、⑤契約の前提条件が違うので、契約の白紙解除と手付金260万円の全額返還して欲しい、等と主張した。

これに対して乙は、①事前に1階が納戸になるという説明はしていないが、1階の採光が厳しいということは伝えている、②契約解

除は認める、③甲とは、事前に何度も設計について打合わせをし、設計費用として116万円かかっているの、その費用を差し引いた金額を返還する、等と主張した。

委員より、甲に対しては、乙の設計費用の請求は法的には根拠はないが、甲も打合わせの段階で、和室への変更、収納庫の変更、階段の変更等を要求しており、乙はそれに応じた設計のやり直しなど努力をしているので、本案件を解決するため、いくらかの解決金の支払ったかどうかと説明し、一方、乙に対しては、甲と設計契約を締結していないこと、設計図書も見せていないこと、設計について報酬を支払う約束をしていないこと、成果品がないこと、等から法的に設計費用を求める根拠がないこと、等を指摘した。

委員より、諸般の事情を勘案して、甲は解決金として20万円を乙に支払い、乙は240万円を返還するよう提示したところ、双方納得し、本案件は和解に至った。

3 和解の内容

- ① 甲と乙は、甲乙間の平成15年9月14日付不動産売買契約及び建築工事請負契約がいずれも本日合意解約されたことを相互に確認する。
- ② 乙は、甲に対し、甲が乙に対して前条の不動産売買契約に基づく手付金として支払った金160万円及び前条の建築工事請負契約の手付金として支払った100万円の返還義務があることを認める。
 - 2 甲は、乙に対し、本案件の解決金として、金20万円の支払義務があることを認める。
 - 3 甲と乙は、本日合意により、第1項記載の乙が甲に対して返還義務のある合計金260万円と前記記載の甲が乙に対して支払義務のある解決金20万円とを対等額

において相殺する。

- 4 乙は、甲に対し、前項による相殺の結果、なお残存する金240万円の金員を次のとおり2回に分割して支払う。
 - (1) 本日金120万円を支払う。
 - (2) 平成16年7月31日限り120万円を、甲の指定する預金口座に振り込む方法により支払う。振り込みに要する費用は乙の負担とする。
 - (3) 乙が前項の金員の支払を怠った時は、未払の金員のほか、遅滞の日の翌日から支払済みに至るまで未払額に対して日歩5銭の割合により遅延損害金を支払う。
- ③ 甲乙間には、本案件に関し、本和解条項に定めるほか、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- ④ 甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁判上であると裁判外であるとを問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。
- ⑤ 甲は、東京都へなした本案件に関する苦情申立てを取り下げる。
- ⑥ 甲及び乙は、第三者に対し、本案件の内容を積極的に公表しないものとする。


RETIO 特定紛争案件／平成15年度第6号のあらまし

隣接私道の通行についての調査不足をめぐるトラブル 伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成15年7月2日、業者丙の媒介で、売主業者乙から中古の土地付建物（土地114.90㎡、建物139.08㎡、2階建、築48年）を代金3,000万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、平成15年7月30日引渡しを受けた。

甲は、購入した建物が昭和30年築の古家であったため、これを解体し、新築の家を建てることとした。同年8月、丙の紹介で解体業者を知り、同社に依頼して古家を解体した。

甲は、同年7月12日、施工業者と代金2,200万余円とする工事請負契約書を締結し、同月15日、契約金225万余円を支払った。同年9月、地鎮祭を行ったが、その際近隣者に挨拶に行ったところ、近隣者より、「解体時に挨拶がなかった、今頃挨拶に来て、この道路が通れると思ったら大きな間違いだ」と言われた。甲は丙に連絡し、近隣者の真意を確認してもらったところ、本件敷地の前面の42条2項道路は実は車で乗り入れできる側には公道に接しておらず、公道と前面の2項道路との間に隣接者の私有地が存在することが判明した。甲は、丙から重要事項説明でこのことは聞いておらず、車両の通行はできるものと思っており、丙も重要事項説明不足、調査不足を認めた。

丙は、近隣者を説得すると約束し、近隣者に私有地の売却や通行料の支払等を持ちかけたが、近隣者は、同年10月、私有地をインターロッキングの舗装をし、地面には埋め込み式のセンターポールを設置するなどして車両

の通行ができないようにし、説得は不調に終わった。

甲によると、同年10月、施工業者から車が入れない、このままでは資材が運べないと言われたので、乙を訪ね苦情を言ったところ、乙は、近隣者を説得する、工所用資材置場のため駐車場を別に借りてあげる、当社が5年間駐車料金の面倒を見る、当社が銀行より融資が受けられれば買戻しも検討したい、等と言われた。しかし、近隣者への交渉も不調に終わったので、甲が、丙に買戻しの申出をしたところ、丙は買戻しの話は乙に伝えるが、甲、乙、丙で解決方法を探りたいと言われたので、同年11月、三者で話し合いをした。乙は、古家はリフォームすれば十分住めたが、甲が古家を解体したので買戻しには応じられないと主張した。

そこで甲は、乙及び丙に対して、本物件は当初より建替えを目的として購入したものであり、本物件の前面道路（2項道路）と直近の公道の間に外観上は道路であるが私有地が存在し、その私道所有者から車両の通行妨害を受け、建替えは困難な状況にある、丙は重要な事項を説明せず、調査不足による説明義務違反があるとして媒介手数料の全額返還を、乙は誠意がなく、契約目的が達成できないので、契約を解除し、買戻し及び損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、本物件は元々競売物件であったが、裁判所の物件説明書にもその旨の記載がなく、知り得なかった。私道所有者の承諾が得られないとしても甲には通行権が

あり、本件は基本的には甲と私道所有者の間の問題と考えられ、直近の公道と反対側には狭いものの公道があり、本物件の前面道路とつながっているので、建物の建築は可能と考える、甲は既に建物を解体しているので買戻しは難しいと主張した。

また、丙は、本物件の重要事項説明に際し、区役所に行き、本物件の前面道路が建築基準法42条2項道路による道路であることは調査したが、直近の公道に通じているか否かまでは調査しなかった、直近の公道に通じていなくても反対側の公道には通じているので、建築は可能であると主張した。しかし、反対側の道路の現状は狭くて車の通行が不可能であるため、紛争になった。

2 紛争調整の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により4回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①将来両親と住むため、駐車場付の家を建てる目的で古家付住宅を購入した、②物件の前の道路は2項道路でその先の公道には自由に通れると思った、③ところが前の道路は直近の公道には通じておらず、公道の手前までで、そこから先は近隣者の私有地であることが判明した、④丙から重要事項でそのような説明はなかった、⑤私道所有者から車両の通行を妨害され、他の道路は狭くて車が入れないため当初の予算内では建替えができない、⑥工事ができないため施工業者から損害金の請求をされている、⑦契約の目的が達成できないので、契約を解除し、物件を買戻すか、それができないなら損害賠償を支払うよう主張した。

これに対し乙は、①本物件は競売物件を取得して甲に売却したものである、②本物件前の2項道路は普通の道路で誰が見ても公道に通じており、公道の手前が近隣者の私有地で

あることは知らなかった、③今まで車の通行は許されており、車の通行妨害は私道所有者のいやがらせである、④後日わかったが、私道所有者が土地を買った時に売主との売買契約の条件に公衆用道路として通行を認める、車の通行を妨害してはならないという合意書があるので、甲の通行権は確保されているはずである、⑤建物は既に解体されているので買戻しはできない、⑥甲が物件の転売をするならその手代いはすると主張した。

一方、丙は、①前面の2項道路が公道に通じていないという確認はしていない、誰が見ても公衆用道路で現状では車は通行していたし、行き来はしていた、②車両通行妨害している私道所有者と交渉したが、感情的な問題であるとして交渉は拒否された、③ただ、甲には迷惑をかけたのは事実なので媒介手数料(100万余円)は返還してもよいと主張した。

委員より、甲に対しては、乙及び丙の調査不足、説明不足はあるにしても、それが直ちに売買契約の解除まで結びつくかどうか、売買契約上、車の出入りができない場合は契約を解除する等の条項があるなら別だが、明示が不十分であるので解除は難しいではないかと説明した。

一方、乙及び丙に対しては、乙及び丙の説明不足、調査不足は明白であり、第三者の通行妨害は乙及び丙に責任がないとしても、甲が建築できないような状況で損害も発生しているので転売だけではなく、何がしかの責任負担はできないかと指摘した。

甲は、あくまでも物件の買戻しを主張したが、乙は甲によって建物が解体されていることを理由に買戻しを拒否し、丙は手数料の返還等での解決を主張したが、甲は手数料の返還では話にならないとして、本物件には住む気がなく、転売をしたいが、転売で損害が発生した場合は、その差額を乙及び丙が負担す

るよう主張したので、委員より、甲に対して、転売等による調整は売買時期の問題、売れるか売れないか将来の不確定な問題もあり、当機構の調整にはなじまないと説明し、当機構では乙及び丙の調査不足、説明不足に対する甲の損害金等の金銭解決を主とし、その後別途通行権とそれが止められたことによる損害賠償を私道所有者に提示したらどうかと提案したところ、甲は、乙及び丙が多額の損害金を払うならともかく、乙及び丙の2者間の問題として通行権を切り離して解決するのはリスクが大きく不合理な結果になりかねないとして、乙及び丙と私道所有者に対して、通行権を含めた訴訟での対応を考えたいと主張した。

委員協議の結果、甲の意志が固く、当機構での調整は不可能と判断され、両当事者同意のもと、やむを得ず本件は打切りとした。





新築戸建住宅の浸水被害と媒介業者の調査義務をめぐるトラブル 伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成13年1月20日、業者乙の媒介で、売主業者Aから新築の土地付建物（土地61.04㎡、建物68.73㎡、2階建）を代金3,430万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、同年2月20日引渡しを受け、同月22日に入居した。

甲によると、入居後の平成15年3月1日、大雨が降り床上浸水の被害を受けた。甲は県土木事務所に連絡して排水ポンプ車を手配し、排水作業を行った。また、Aにも床上浸水の被害を報告したが、Aは建築確認がおりた物件だから問題はないとのことだった。その後、甲は、近隣者から、このあたりは昔からよく浸水があり、隣のマンションは数年前まではボートが置いてあったぐらい有名な場所であったとか、自分は30年近く住んでいるが、過去浸水が4、5回あり、20年前は肩まで浸水したという話を聞いた。

甲は、土木事務所に行き、大雨で床上浸水になった原因を調べたところ、豪雨で下水管が対応できず、道路下の合流管から逆流したことが分かった。今後の対策について下水道局に聞いたところ、下水道に関しては改善の計画はあるが、予算の都合で計画は中止になっており、浸水区域のことは通達していると言われたので、区役所で調べたところ、本物件地域は防災マップに記載され、浸水警戒区域になっていることが判明した。甲は、防災マップに書かれている浸水警戒区域については、乙から重要事項の説明を受けていなかった。

た。

そこで甲は、乙に対して、①本物件が防災マップB級浸水警戒区域内にあることは区役所で防災マップを見れば簡単に分かることで、プロとして調査義務を怠ったものであり、契約前に説明があれば本物件は購入しなかった、②転売も不可能で再び浸水が発生する恐れがある、③建物の1階部分はピロティーとした3階建に建て直すか、④それができないなら同等の物件と交換するか、損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、①市では一部の区しか防災マップがなく、認識が薄かったこともあり説明しなかったことは事実であるが、重要事項説明義務違反にあたるものではない、②今回の大雨は10年に一度の突発的な集中豪雨による天災であり、今後市でも下水道施設の改善を行う予定であること、③建物の建て直しや交換はできないが、甲が被害を受けているのは事実なので、媒介報酬の範囲内で負担したいと主張したため、紛争になった。

2 紛争調整の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により4回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①乙の媒介で、新築土地付住宅を購入したが、本物件が浸水警戒区域内の物件であることは全く知らなかった、また、重説で乙の説明があれば購入しなかった、②15年3月の大雨で床上浸水し、大きな被害を受けた、将来再び浸水が発生することも考えられ、安心して住めない、③床を貼り替える

ため、業者に見積もってもらったところ、約618万余円の費用がかかる、④少なくともその費用は支払って欲しい、⑤媒介手数料の範囲内では納得できない、⑥Aが15年4月に廃業したため、Aについては保証協会に弁済保証金の還付の認証を要請している、等と主張した。

これに対して乙は、①防災マップが存在し、本物件が浸水警戒区域内にあることは全く知らなかった、②今回の大雨は10年に一度の集中豪雨で、雨量が60mmを超え下水管が対応できず一過性のものである、③市では排水枡の設置、合流管を増設するなど対応は考えているので将来的には改善されると思われる、④ただ、甲が浸水被害を受けたのは事実なので、解決金として150万円を支払いたいと主張した。

委員より、甲に対しては、床上浸水があったことは事実として、その損害額をいくらで算定するかは難しく、乙に説明不足があるにしてもその損害額を全額補填させることは困難である、Aは廃業しているが、Aについては、保証協会の弁済保証金の還付をしてもらうことは可能である、等と説明した。

一方、乙に対しては、甲の購入動機に直接かかわるような重要な事項は説明すべきであり、その意味では調査不足、説明不足があったことは免れない、等と指摘した。

諸般の事情を勘案して、委員より、調整案として、乙に解決金として金300万円を提示したところ、乙は了解し、甲も同意したので、本案件は和解に至った。

3 和解の内容

① 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金300万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 本和解契約は、本案件につき甲が乙以外に債権がある場合、甲のその債務者に対する請求を妨げるものではない。

③ 甲及び乙は、今後互いに本案件につき、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。

④ 甲は、本案件につき、神奈川県へなした乙への苦情申立てを取り下げる。

⑤ 甲及び乙は、本案件につき、本条項に定めるものほか何らの債権債務がないことを相互に確認する。