


RETIO 特定紛争案件／平成26年度第1号のあらまし

店舗併用マンションにおける飲食店営業可否に係る重説をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成23年7月30日、売主業者乙より、売主代理丙を介して、A市所在の区分所有建物を2380万円で購入し、平成24年3月23日に引渡しを受けた。

当該マンションは店舗併用になっており、1階部分に店舗賃貸用に3戸がある。

甲は、以前住んでいた賃貸マンションが店舗併用住宅物件で、1階部分に飲食店が入っており、臭いがあったため、マンションを購入する際は、そのようなことのない住宅専用物件を探していたが、立地条件が良い本物件を見つけモデルルームへ説明を聞きに行った。

甲は丙に対して、1階店舗部分に飲食店が入るかどうかも何度も確認したが、その都度、丙からは「飲食店のような食べ物を扱うお店は入らないと聞いています」や、「今のところ美容院が入る予定と聞いています」との説明を受けた。

甲は、丙の説明を聞いて、飲食店のような店舗は入る可能性がないと認識して、本物件を購入することを決定した。

平成23年7月30日に売買契約を締結することになり、その際の重要事項説明書にも店舗部分について、「飲食店・・・営業は認めないこととします」と明記されており、丙からも飲食店は営業しないから大丈夫と口頭で説明を受けて契約書に記名捺印をした。

しかし、平成25年10月になり、1階店舗部

分に飲食店が入ることが分かり、乙に確認したところ、建設当初から食べ物を扱う店を入れることは予定しており、飲食店とは全ての飲食店ではなく、風俗営業に該当する業種を指すとの説明を初めて受けた。

そこで、甲は、店舗部分の用途は、本件マンションを購入するかどうかの意思決定において重要な要素であったとして、以下の請求をした。

- ①飲食店からの異臭への改善要求
- ②全住民への説明（他にも異臭に不満を持っている住民が複数いる）
- ③信義則上の説明義務違反及び異臭により受けた精神的苦痛への損害賠償として480万円を請求

これに対して、乙は、販売時には、1階店舗部分のテナントの種類は未定だったため、確定的な説明は出来なかったが、排気ダクトの改善策を検討していると申出た。

一方、丙は、乙から平成23年2月に本件マンションの販売代理業務委託を受けたが、その際、1階店舗部分（貸室＝乙の代表者が所有）について、飲食店営業を行う者には賃貸せず、当該店舗部分で飲食店営業を行うことは禁止する旨説明を受けていたと主張、丙は、販売代理業務を受託していたにすぎず、あくまで、乙の代理人としてその指示を受けて販売代理業務行っていたものであり、丙として甲に対して、事実と異なる説明をした事実はなく、不実のことを告げた事実もなく、丙の

行為は不法行為に該当しないと主張した。

当事者間での交渉では歩み寄りが見込めず解決が困難であり、当機構の場で解決したいとして特定紛争処理要請に至ったものである。

2 紛争処理の経過

委員3名により6回の調整を行った。初回の調整において、申立人甲は、被申立人乙及び丙に対して、①飲食店からの臭いの改善、②重説と管理規約の齟齬についてのきちんとした説明、③損害賠償金として480万円の支払を要求した。

これに対して被申立人乙は、①については、ダクトの再延長等により改善する用意があること、②については、重説と管理規約の齟齬は乙の丙に対する説明不備が原因であり、管理規約上は飲食店は可能となっているが、店舗部分のオーナーである乙の代表者は飲食店不可に規約変更することを了解していること、③賠償金支払は考えていないことを申出た。

これを受けて、委員より被申立人側に対して、次回期日までに何らかの賠償金支払を検討すること、及びダクト延長に係る仕様書を提示するよう要請した。

2回目の調整において、被申立人乙は、ダクトの延長と脱臭装置の設置を既に行なったこと、臭いの問題は殆ど解消しているので賠償金支払は考えていないと申出るとともに、現飲食店に退去も要請中であると申出た。

これに対して委員より、退去による多額の費用負担及び賃借人が応ずるかどうかが不明でもあり、この場での調整には馴染まないことを説諭し、委員としては和解金額は100万円以下が妥当である旨伝えて、次回までに可能な和解金額を検討するよう要請した。他方、申立人に対しては、重説と管理規約の齟齬の問題について丁寧に説得し、ダクトの延長等

による臭いの改善工事が十分であるとすれば、損害金額は何十万単位であり、次回までに具体的に積上げた損害賠償要求額を検討するよう要請した。

3回目の調整において、被申立人側は、解決金として50万円を支払う用意があると申出たが、早期解決のため、若干の幅であれば柔軟に対応する可能性も示唆した。一方、申立人は、ダクト延長工事による臭いの状況について、臭いは引き続きあり、改善効果はあまり無いと主張し、具体的には、キッチンと風呂場の換気扇、玄関の外の廊下部分に油分の臭いがある点を申出た。

以上の状況を踏まえて、委員より、臭いの改善が為されないと和解の方向に進めないとして、被申立人乙に対し、さらなる改善策の検討を要請し、改善出来るか出来ないかも含めてよく検討の上、改善案を提示するよう要請した。

4回目の調整において、被申立人乙は、臭気測定を行った結果などを踏まえて、前回のダクト延長工事によって臭いの改善効果は出ており、さらなる改善策は見当たらないことを主張した。

これを受けて委員より、申立人甲に対して、被申立人乙からの申出を伝えるとともに、本件の和解の方向としては、①損害賠償金として数十万単位の金額を払って貰ってこのまま住み続ける方向を選択するか、②どうしても臭いが我慢できないのであれば、購入した金額で買い戻して貰う形での合意解除による解決、の二者択一になることを説諭した。これに対して、申立人甲も一定の理解を示し、次回期日までによく検討して回答する旨申出た。

5回目の調整において、前回、委員より申立人甲に要請した二者択一については、申立人甲は住み続ける方向を選択する旨回答した。

これを受けて委員より、和解契約書の案文

について、申立人／被申立人双方に概略説明の上、和解金額についても申立人甲から申出のあった諸費用を考慮した上で60万円を提示し、双方の合意が得られたため、本件は基本的な和解の合意に至った。申立人甲からは、さらに、規約改正の提案を管理組合に行うにあたり、臭いの問題に関する被申立人側からの顛末報告書の提出要請があり、被申立人乙も提出を応諾した。

以上を受けて、委員より2月末までに和解契約書案文を各当事者に提示し、必要があれば修正を加えた上で、次回期日に正式調印の運びとなった。

最終回の調整においては、和解契約書の案文について若干の修正を加えた形で、各当事者の了解が得られたため、和解契約書原本に記名捺印を行い、解決金60万円の授受が行われ、本件は正式に和解成立に至った。

和解契約の内容は以下のとおりである。

第1条 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金600,000円の支払義務があることを認め、同金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。

第2条 甲、乙、丙及び丁間において、乙が本件建物1階店舗の飲食店の臭気を軽減するためにダクト改修工事を行ったことを確認し、乙は今後当該ダクトの保守管理に努めることを約束する。

第3条 甲、乙、丙及び丁間において、「飲食店」とは「客に飲食物を供することを業とする店」一般のことを指すものとする。

2 丙は、甲に対して、丙の区分所有する本件建物1階店舗部分につき、現在賃貸中である有限会社Tが経営しているレストランカフェ店舗以外の飲食店舗に賃貸しないことを約束する。

3 丙は、甲に対して、丙の区分所有する本件建物1階部分のその余の店舗部分についても、飲食店舗目的に賃貸しないことを約束する。

第4条 丙は、本件建物の管理組合において、同管理規約第12条2項について、飲食店舗全般を禁止営業とする趣旨の改正案が管理組合総会に提案された時は同議案に賛成投票を投じることを約束する。

第5条 甲と乙、丙及び丁の間には、本案件につき、上記に定めるほかに何等の債権債務がないことを相互に確認する。

第6条 甲、乙、丙及び丁は、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。

第7条 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙及び丁への苦情申立てを取り下げる。

(調査研究部主任調整役)