



特定紛争案件 / 63年度第六号のあらまし

伊藤隆之

1. 事案の概要

甲は、業者乙から土地付建物を購入して、入居した。入居後しばらくして、敷地内の土留ブロック工事をするため、乙に工事を依頼したところ、乙の現場責任者の隣地境界線の説明が当初乙から説明を受けていた境界線と違っていたので、乙の責任者に確認した。

その結果、乙が境界線を誤認していたこと、及び建物が東側と南側にズレていたことが判明した。

そこで、甲は、乙に対して、建物を建て直すか、境界線を変更するか、損害賠償として契約代金の二割(四五〇万円)を支払うか、のいずれかを求めたが、最終的には、損害賠償金(四五〇万円)の支払いと、建物の瑕疵(ぬれ縁、雨戸のゆがみ等)の補修を請求した。

これに対して、乙は、境界の誤認と建物のズレは認めたが、敷地が減少しているわけでもなく、また、建物も予定どおりであり、実質的な損害はないとして、契約代金の二割の請求は不当であり、かりに損害金を支払うとしても、七〇〜八〇万円が限度であると主張した。なお、建物の瑕疵については、別途十

分対応する、と答えた。

2. 調整手続の経過

三名の委員(弁護士、行政経験者、不動産鑑定士)により、五回にわたって調整を行った結果、和解が成立した。

調整の過程の争点は、主として、甲が主張している損害賠償金としての契約代金の二割の請求が妥当かどうか、という点であった。

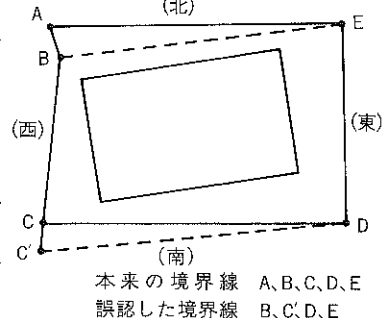
甲の主張は、重要事項説明書で、違約金は二割支払うこととされていることを根拠としたようであるが、ここでいう違約金は契約解除を前提とするものであるのに対し、本件は契約を解除するものではなく、これを根拠とすることは妥当でない。

その実態に即して判断すべきであるが、本案においては、乙の境界線の誤認と建物のズレはあったものの、敷地面積は確保されており、減少しているものではないこと、また、建物についてもズレはあるが建築内容が変更されているものではないこと、建物のズレによる日照権の問題が多少考えられるとしても、これらを総合的に勘案すれば、実質的な損害は少なく、

損害賠償というより、むしろ精神的な苦痛に対する慰謝料の範囲である、と判断された。

なお、瑕疵については、乙の対応による遅れが甲の不信を招いており、甲が納得の行くまで乙が対応すること了解された。

そこで、委員から次の解決案が提示され、両者これを了解して、和解が成立した。



3. 和解の内容

乙は、甲に解決金として一〇〇万円を支払う。甲は、乙に登記料等諸費用の残金十九万四〇八一円を支払う。

本件事案がここまでこじれた原因は、主として、業者が当初境界の確認を怠ったことと、その後の対応のまずさにより、購入者に不信の念を与えたことにある。

当初の的確な処理と、その後の誠意ある対応が、いかに重要であるか、考えさせられる事案であった。