

は難しいと判断し、例え、乙相手に裁判をしなくても、乙の現状を考えると裁判に勝訴しても得られるものがないとし、せめて測量だけは全額乙の負担で実施するよう求めた。甲2は、面積の確定がどうしても必要である、将来別荘を建てる。乙の資金繰りは関係ない、乙は自己の責任で現地を早急に測量をし、境界確定のため乙の立会いを強く求めた。甲3は、自分は甲1より連絡がありはじめて事実を知った。どうしてこのような事件になったのか、事実関係がよくわからない。自分は別荘を建てるつもりはなく売却したい。そのためにも測量だけはしておきたい。乙は全額自己の負担で測量を実施すべきであると主張した。乙は、会社の資金繰り悪化を理由に、半額負担を主張し、甲1外二名の要求を拒否した。甲1外二名は、乙の現状からして、一時これをやむを得ないと同意し、和解手続きの準備に入ったが、直前になって甲2は、境界確定のため乙の立会いはどうしても譲れないとした。委員よりこれらの事情を総合的に考慮し、乙は測量費の半額負担が精一杯と思われる。乙の立会いまで求めるのは難しい。現状では少しでも取れるものは取っておいたほうがよいのではないかと判断し、甲2を説得したが、聞き入れなかった。甲1及び甲3は測量費の

半額負担でやむを得ないとしたが、甲2はこれ以上話しあっても仕方がない、法的手段を検討すると主張したため、申立者全員の意見が一致せず、乙も全員ではないと和解に応じ



特定紛争案件／三年度第四号のあらまし

プロパン庫の設置をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲外八名は、売業者乙より、土地付戸建住宅を購入し、入居した。入居後、ガス会社が、集中プロパンガスの供給施設（以下「プロパン庫」という。）を団地入口近くに設置した。甲外八名は、乙より集中プロパンによりガスが供給されることは説明されていたが、プロパン庫の供給施設の設置場所について明確な説明がなく、人によっては説明を異にするあやふやなものであった。そこで甲外八名は、契約前に乙が説明したのと異なり、だまされたとして、乙に対し、プロパン庫の撤去と都市ガスへの移行を要求した。また、敷地内のガス管が「貸与配管」とされているが、貸与物、貸与期間、使用費用等の説明が

られないとしたので、これ以上の調整は不可能と判断され調整を打ち切らざるを得なかった。（企画調整部調整第二課長）

なかったことは納得いかないと主張した。

これに対し乙は、①プロパン庫は、所定の手続きを経て設置されたもので安全性は確保されているので撤去は認められず、②また、都市ガスへの移行については責任の限度を超えるので認められず、③その要求を拒否した。③しかし、プロパン庫の位置について確認せず、不適切な説明をしたことの非を認め、(イ)プロパン庫のブロック塀を削って、隣地との隙間を広げる、(ロ)プロパン庫の敷地内に乙が集会所を建築し、住民の使用を認めるとしたが、甲外八名は乙の提案を拒否したため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、行政経験者二名）

により、四回の調整を行ったが、甲外八名は、①プロパン庫の設置場所は正確に知らされておらず、団地入口近くに設置するという説明も全く受けていないので、乙はプロパン庫を撤去する義務がある。②もし、撤去できないなら契約を白紙解除するか、それが無理ならプロパン庫ができたための損害として、契約代金の一部（一人あたり六百万円〜七百万円、総額六千三百万円）の損害金を支払うよう主張した。

これに対し乙は、①プロパン庫は所定の手続きを経て設置されたもので安全性は確保されている。②プロパン庫の設置場所を説明しなかったという過失は認めるが、故意に説明しなかったわけではなく、従業員の物件取扱の不慣れによるものである。③プロパン庫の敷地はガス会社の所有地であり撤去はガス会社の了解が得られず不可能である。④契約の白紙解除は購入者の中に下取契約の者がおり、現実には難しい。⑤損害金については、プロパン庫に隣接している二名に代金の1%（隣接二名に各七十万円、総額百四十万円）を支払う旨主張した。

このような両当事者の主張を踏まえて、委員より、①乙はプロパン庫の位置について確認もせず、甲外八名に説明しなかったり、あ

る者には不適切な説明をした責任はまぬがれない。また敷地内のガスパイプの貸与配管についても、貸与者、貸与期間、使用費用等についても何ら説明しなかった落度が認められる。②しかし、プロパン庫の撤去は他人の所有地でもあり、現実には難しい。③また、契約の白紙解除については当機構の調整になじまないもので、もし白紙解除を主張するならば、裁判で行う必要がある、と指摘された。そして損害金については、プロパン庫ができたための心理的な損害であると考えられるので、プロパン庫に隣接している二名に対して、損害金として代金の4%（前記の隣接二名に対して

一人当たり二百八十万円、総額五百六十万円）が妥当と判断され、提示したところ、乙は了解したが、甲外八名は、プロパン庫の撤去が、それができないなら全員に対してあくまで代金の一部（総額六千三百万円）の損害金を要求したため、双方の意見が全く対立し、甲外八名は、基本的には金銭的解決の問題ではない、これ以上話し合っても仕方がない、しかるべく法的手段を検討する、と主張したので、調整不可能と判断し、調整手続きを打ち切らざるを得なかった。

（企画調整部調整第二課長）



### 特定紛争案件／三年度第五号のあらまし

## 建物の不具合をめぐるトラブル

下坂 誠四郎

#### 一 事案の概要

買主甲は、売業者乙より、土地付戸建住宅を購入し、入居した、入居して一週間後に床下換気孔から水が溢れだしたので、乙に修理を依頼したところ、乙は、基礎に穴をあけて排水し、原因と思われる一階洗面所への給

水管の破損個所の修理を行った。

しかし、その後風呂場排水口等から悪臭がたちはじめたため、施工業者に修理を依頼したが、うかくゆかず一年が経過する内に、再度床下浸水が発見された。甲は、乙に調査を依頼したところ、給湯管から漏水していたことが判明した。