

三 和解の内容

①乙は甲に対し本案件にかかわる解決金として金百万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

②甲及び乙は、本和解条項に定めるものを除き、互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を

問わず、一切の請求を行わないものとする。
 ③甲及び乙は、本案件に関し、前各条項に定めるほか何等の債権債務のないことを相互に確認する。
 ④甲は、本案件に関し、東京都へなした乙への申立を取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／四年度第六号のあらまし

水害地域物件購入をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲は、売業者乙より、平成四年三月、中古の戸建住宅(宅地六三・五七㎡、建物四六・九六㎡、築二十二年)を代金三千三百万円で購入し、九月末入居した。

入居の日に、近所の人から、この地域は平成三年九月の台風被害のあった場所で、床上十㎝ほど水に浸かり、市の「浸水予想区域」にもなっていることを聞き、市で確認したところ、事実であった。

甲は、物件購入時乙よりこのような説明がなかったため、乙に対して、①このような地

域であることを事前に聞いておれば契約はしなかった。②物件を買取るか、それができなければ、建物の土台をあげる工事(近隣と同じように土台を一メートル高くする)をして欲しいと主張した。

これに対し乙は、①浸水については説明しなかったが、この地域だけのことではない。

②物件の買取りには応じられないが、嵩上工事は行う、費用は別途協議するということで、嵩上工事に着手した。

着手後費用負担について甲乙で協議したところ、乙は、工事が五百三十万円余になったので、三百万円は乙が持つが、それをこえ

る二百三十万円余は甲が負担して欲しいと主張し、甲が負担できないと反対して、争いとなったものである。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、建築専門家一名、一般行政一名)により二回の調整を行った。調整の過程で、当初、工事費用は三百万円と見込まれ、折半で交渉されたが、甲が反対して、工事終了後協議することになったこと、甲もある程度は負担する意思があること、また、甲の希望による追加工事もあること等が明らかになった。

また、委員からは、乙の物件説明の不足が指摘された。

このような事情を考慮して、委員から、乙が工事をすべて完了し、甲は乙に百二十五万円を支払うことを提示したところ、双方納得し、両者和解した。

三 和解の内容

①甲は乙に対し、本案件にかかわる解決金として、金百二十五万円を本日支払い、乙はこれを受領した。

②甲及び乙は、本案件にかかわる不具合項目については、工事がすべて完了したことを相



特定紛争案件／四年度第七号のあらまし

主要生活道路拡幅予定地を購入したためのトラブル 伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲は、売業者乙より、平成四年六月、東京都世田谷区の新築の戸建住宅(宅地 四七・九五㎡、鉄筋四階建八九・三〇㎡)を代金八千九百万円で購入し、入居した。

入居後、甲は、前面道路の拡幅計画(現状六メートルを十メートルに拡幅)があることを知った。この計画は、区の街づくり計画に基づくもので、将来都市計画決定がなされれば増改築ができなくなることとなるが、乙より事前に説明はなかった。

そこで甲は、乙に対して、①契約前に同道路の拡幅計画の説明があれば、契約を締結しなかった。物件を買戻し、慰謝料として五百

互に確認する。

③甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、前各条項に定めるほかに何等の債権債務の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、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立をしないものとする。

⑤甲は、本案件に関し、埼玉県になした乙への申立を取り下げる。

七十五万円を支払うか、②売買代金八千九百万円を九百万円減額し、八千万円にするか、いずれかを求めた。

これに対し乙は、①街づくり計画は区から通知がなく知らなかったこと、②この計画は法令に基づく強制的なものではなく、長期的な街づくりに住民の協力を仰いでいるものであること、③甲の主張は、根拠が不明であるので応じられない、と主張したため、紛争になったものである。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、建築専門家一名、一般行政一名)により四回にわたり調整を行った。その過程において、甲は、買戻し及び

代金の減額については撤回したが、①七年後(平成十二年)以降に計画通り六メートル道路が十メートルに拡幅されれば、再建築ができなくなり、購入目的が達成できないこと、②このような重要事項を事前に聞いておれば購入しなかったこと、③慰謝料として三百万円支払うこと、等を強く主張した。

これに対し乙は、①生活道路は都市計画道路ではなく、区独自の道路拡幅計画で街づくり課が担当していたため、確認できなかったこと、②生活道路の拡幅計画は七年後以降のことであり、区の補償(その時点での買取)もあること、③しかし、当社にも説明不足の非があるので、慰謝料として百万円程度は支払いたいと、主張した。

委員より、甲に対して、慰謝料として三百万円支払うよう主張しているが、①現時点では何が損害なのかはつきりしないこと、②しかし、七年後以降に道路の拡幅が計画通りに実施されれば、区の補償はあるが、それまでの精神的な負担は考えられ、慰謝料的なものも考慮されてもよいこと、一方、乙に対しては、①都市計画道路ではないが、将来都市計画道路に指定される可能性が高いこと、②街づくり計画については、平成三年八月八日付けの区の広報で住民に知らせており、乙の