



## 特定紛争案件／五年度第二号のあらまし

### 軟弱地盤に建てられた建物の瑕疵をめぐるトラブル 岡村 登志男

#### 一 紛争の概要

申立人甲は、売業者丙(販売代理業者乙)より、平成三年十一月二十五日、新築の土地付建物を代金三、九八〇万円で購入し、入居した。

入居後しばらくして、床のゆがみ等がでてきたので、甲が調べたところ、この土地は養魚池跡の埋立地であったことがわかり、契約の際このような軟弱地盤について説明は受けていなかったとして、乙及び丙に、瑕疵の補修と損害賠償等を申し入れた。

その後、甲は、乙及び丙の対応に誠意がないとして、この要求を取下げ、契約の解除と損害賠償の請求を乙及び丙に申し入れた。

これに対し、乙及び丙は、①この区域は一八区画販売したが、他の購入者から苦情の申立てがないこと、②しかし、問題を解決するために、公平な第三者の調停をお願いしたい、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、建築一名、土木一名)により六回にわたり調整を行った。

調整の過程で甲は、①養魚池跡の埋立地であることが分かっておれば購入しなかったこと、現在の本物件に居住する気持ちはないこと、②従って、契約を解除し、本物件を買い戻すこと、③その額は四、七五〇万円(売買代金三、九八〇万円の他、下取差額二八〇万円、諸経費一五〇万円、ローン返済費二四〇万円、慰謝料一〇〇万円)、と主張した。

これに対し、丙は、①この土地には耐圧盤を入れ、地盤には問題がなく、他の購入者からも苦情はないこと、②従って、損害賠償には応じられないが、時価での買戻しには応じてもよいこと、③ただし、その額は売買時より三割値下がりしているから、二、七五〇万円だと、主張した。

委員からは、瑕疵担保に基づく契約の解除

については、本件の場合契約の目的を達することができない程度の瑕疵と言えるか疑問があること、また、下取りは問題がなく、ローン返済費は関係がない、等が指摘され、買戻しの方向で額をめぐる調整となった。

そして買戻し額については、時価によるのは当然であるが、丙のいう三割減は大幅に過ぎるとして、委員より、土地については、時価の推移を勘案して二割減、建物については中古となっているが、瑕疵を勘案して減額なしとして、計三、五六〇万円の提示がなされた。

丙は、これに納得したが、甲が不服を唱え、結局丙がその差額三分の一を負担すると申し出て、ようやく三、七五〇万円で、額について和解が成立した。

ただ、支払方法については、甲は、当初中間金なしで納得していたが、途中で中間金の支払いを主張したため、調整が難航した。しかし、中間金の支払いは、抵当権の抹消が難しく、甲もその請求を撤回したので手付金一割と残金の支払いで決着した。

#### 三 和解の内容

(1) 甲は丙に対し、本日、本物件を建物の代金二、二四〇万円、土地の代金一、六一〇万円、

合計三、七五〇万円で売り渡し、丙はこれを買  
い受けた。

(2) 丙は甲に対し、前条記載の代金を下記の  
方法により甲方に持参又は送金して支払う。

① 内金三七五万円は本日支払い、甲はこ  
れを受領した。

② 残金三、三七五万円は平成六年七月十  
八日限り、本物件の引渡し及び所有権移転  
登記手続きと引換え。

(3) 本物件の所有権は、丙が甲に対し前条②  
にしたがい売買代金の支払いを完了したとき  
に、甲より丙に移転する。

(4) 甲は丙に対し、平成六年七月十八日限り、  
第二条②の金員の支払いを受けるのと引換え  
に、本物件につき所有権移転登記手続をなし、  
かつ本物件を現状有姿のまま引き渡す。

所有権移転登記手続に要する費用は丙の負  
担とする。

甲は第二条②の残代金の支払いを受けると  
きまでに、本物件に設定された抵当権設定登  
記を抹消したうえ、丙に対し、抵当権、賃借  
権その他所有権の行使を妨げる一切の負担が  
ない状態で所有権を移転するものとする。

(5) 本物件にかかる公租公課及び電気、ガス、  
水道その他付帯設備の使用料は本物件引渡し  
の日をもって区分し、引渡の日までの分は甲

の負担、翌日以降の分は丙の負担とする。

公租公課納付分担の起算日は一月一日とす  
る。

(6) 第四条による引渡し後、本物件内に甲の  
所有物が残存している場合には、甲は丙に対  
し、その残存物の所有権を放棄するものとし、  
丙は右残存物を随意に処分することができる。

(7) 本物件引渡し前に、天災地変等不可抗力  
のため本物件が滅失または減少したときは、  
その損失は売主の負担とする。

(8) 甲は本物件の所有名義を第三者に変えた  
り、全部または一部を第三者に占有させては  
ならない。

(9) 甲、乙及び丙は、本案件及びこの和解契  
約について秘密を厳守し、第三者にその内容  
を漏らしてはならない。

(10) 丙が、第二条②の残代金の支払いを怠っ  
たときは、丙は甲に対し、未払い金額につき  
平成六年七月十九日から支払済みまで年一割  
の割合による遅延損害金を支払う。

(11) 甲が第四条の期限までに本物件を引き渡  
さず、または何等負担しない状態で所有権移  
転登記をしない場合は、平成六年七月十九日  
から引渡し済までまたは登記手続に至るまで  
一日当たり金一万円の割合による遅延損害金  
を支払う。

(12) 甲が平成六年七月十九日以降に限り、本  
物件の引渡し及び所有権移転登記手続きを求  
めることができ、この場合、丙に対しこの旨  
を文書で通知するものとし、この通知が丙の  
到達した日の翌日から起算して十四日（以下  
「取引日」という。）以内に、第二条②及び第四  
条の取引を行うものとする。

本条に基づき取引する場合、第五条ないし  
第七条に「引渡し」とあるのは、すべて現実に  
引渡しのある日を基準にするものとし、ま  
た、第十条及び第十一条に「平成六年七月十  
九日」とあるのは、「取引日の翌日」と読み変  
えるものとする。

(13) 甲、乙及び丙は、本案件に関し、この和  
解契約書に定めるほか何等の債権債務がない  
ことを相互に確認し、裁判上裁判外を問わず  
相互に一切の請求をしない。

(14) 甲は、本案件に関し、東京都住宅局不動  
産業指導部に対してなした乙への申立てを取  
り下げる。

(企画調整部調整第一課長)