



## 特定紛争案件／六年度第六号のあらまし

### セツトバック等をめぐるトラブル

伊藤隆之

#### 一 紛争の概要

買主甲等は、売主業者乙より、業者丙の媒介で、平成二年五月二十七日、土地（面積百九十八・八十九㎡）を代金二千七百万円で購入し、平成二年五月三十一日、乙の代表取締役が経営する建設会社と代金千四百八十万円で建物の建設工事請負契約を締結し、完成後入居した。

甲等は、その後平成六年になって、二世帯住宅に転居を考え、物件を売却しようと思い、業者丁に媒介を依頼したところ、①隣家との境界石がなく、境界確定が済んでいないこと、②広告の内容に誤りがあること（再建築にはセツトバックが必要なのに未記載等）、③重要事項説明の内容に問題があること（公道は二・七三mだが三・五mと誤って記載等）、等が判明した。

そこで甲等は、乙に対して、①契約を白紙解約し、代金の返還及び違約金を払って欲し

いこと、一方、丙に対しては、①媒介手数料の全額返還（百三十四万円）及び慰謝料を払って欲しいこと、等を主張した。

これに対して乙は、①現物件は甲等の希望通りの設計で建築し、建物引渡時には父親も立会い、四年間何のトラブルもなかったこと、②境界石は埋まって見えないが、境界ははっきりしていること、③契約の白紙解約及び違約金の支払いはできないこと、等を主張した。一方、丙は、重要事項説明に誤りがあったことと迷惑をかけたのは事実なので、手数料の返還は考えるが、慰謝料までは払えないと主張したため、紛争になった。

#### 二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、不動産鑑定士一名、一般行政一名）により五回の調整を行った。調整の過程で甲等は、乙に対して、契約の白紙解約及び違約金の請求は取り止めたが、①隣家とは境界石のことでもめており、乙の

責任で入れて欲しいこと、②セツトバックのための擁壁の取壊しと再建築費用を支払って欲しいこと、一方、丙に対して、①支払済の媒介手数料（百三十四万円）を全額返還して欲しいこと、等を主張した。

これに対して乙は、①境界石は、甲等が隣家と感情的な対立をしており、難しいが、隣家が売却するときに解決したいこと、②擁壁の費用については、四年も経過しており、かつ、乙の会社の資金繰りが大変厳しく、五億円の債務を抱え、国税の滞納もあり、難しいこと、等を主張した。一方、丙は、①重要事項説明に誤りがあったのは事実であること、②手数料の全額返還（百三十四万円）には応じることが、慰謝料の請求には応じられないこと、等を主張した。

委員より、乙に対して、瑕疵担保責任の時効の問題はあるが、売主業者として責任を果たす必要があると指摘し、また、甲等に対して、媒介業者は過失はあるが、本件の場合、売買の目的が達せられない程度のものでなく、精神的な損害を請求するのは難しい、と指摘した。

なお、この間に甲等が本件物件を他に転売し、境界石の問題は消滅した。そこで委員より、諸般の事情を勘案して、

乙が損害賠償として五十万円(五回の分割払)を支払い、丙が手数料の金額(百三十四万円)を返還することを提示したところ、全員納得したため、和解に至った。

### 三 和解の内容

① 甲等に対し、本案件の解決金として、乙は金五十万円、丙は金百三十四万円の支払義務があることを認め、下記の方法により支払うものとする。

(1) 乙は、甲等に対し、本日金十万円を支払い、残金四十万円は四回の分割払いとし、平成七年五月より毎月末日迄に甲等の指定した口座に振込して支払う。

(2) 前項の支払期日及び支払金額は次の通りとする。

回数	支払期日	支払金額
第1回	平成7年5月末日迄	10万円
第2回	平成7年6月末日迄	10万円
第3回	平成7年7月末日迄	10万円
第4回	平成7年8月末日迄	10万円
合 計		40万円

(3) 乙は、項等に対し、前記の分割金の支払いを一回でも遅滞したときは、期限の利益

を失い、直ちに四十万円から既払を除いた残額及びこれに対する期限の利益を失った日の翌日から支払済まで年一割の割合による遅延損害金を支払う。

(4) 丙は、甲等に対し、本日金百三十四万円を支払う。

② 甲等並びに乙及び丙は、この契約書に定



## 特定紛争案件／六年度第七号のあらまし

### 建物の不具合をめぐるトラブル

伊藤隆之

#### 一 紛争の概要

買主甲等は、売主業者乙より、業者丙の媒介で、平成五年四月十八日、新築の戸建住宅(木造スレート二階建 延面積 九十一・九十一㎡)を代金五千四百万円で購入した。

入居一か月後に雨漏りがしたので、乙に連絡し、補修を依頼したところ、乙は応急補修をしたが、補修後二週間程すると、別の箇所から再度雨漏りがあり、壁や畳に染みがつくとともに、かびが発生し、ビデオも雨に濡れて壊れてしまった。甲等は、再度乙に補修す

めるほか、相互に何等の債権債務のないことを確認する。

③ 甲等並びに乙及び丙は、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。

④ 甲等は、本案件に関し、都になした乙及び丙への申立を取り下げる。

るよう要求したが、乙が応じないうちに、新たに壁や天井に反りがでてきた。業者丙に相談して、専門家に見てもらったところ、雨漏りについては、ベランダを造り直さない限り直らないこと、壁や天井の反りについては、乙の大工の手抜き工事によるものと思われること、等を指摘された。

甲等は、丙に依頼して、乙と話し合った結果、雨漏りについてはベランダを補修し、壁や天井の反りについては、特にひどいリビングの天井と玄関を補修することになった。

補修の結果、雨漏りは直ったが、雨漏りに