



特定紛争案件／六年度第八号のあらまし

白蟻被害をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、業者丙の媒介で、平成六年三月十八日、築二十一年の中古の戸建住宅(木造瓦葺二階建、延面積四九・三四㎡)を代金一、六六〇万円で購入した。

入居後甲が畳の裏返しをした際、白蟻かもしれないから調べた方がよいと言われたので、白蟻業者に調査してもらったところ、床下を見て大分ひどい、トイレ、玄関もすぐ薬をまいた方がよいが、土台を直してからした方がよいと、指摘された。そこで甲は、工務店に頼んで、八月玄関を直し、翌九月白蟻業者に防蟻工事(五年保証)をしてもらった。甲が業者丙に連絡したところ、丙は、乙から白蟻の話は一切聞いておらず、責任は乙にあると主張した。

そこで甲は、乙に対して、①代金の減額(三〇〇万円)をして欲しいこと、②今後の白蟻防蟻費用(三十年×五回)五一万五千円を支

払って欲しいこと、③既に支払った白蟻防蟻費用及び玄関の補修費用計一七万八千円を支払って欲しいこと、等を主張した。

これに対し、乙は、①代金の減額はできないこと、②白蟻については、前所有者から何も聞いていないこと、③本物件は現状有姿売買で築二十一年も経過しているもので、瑕疵担保責任は負えないこと、④第三者の公平な判断をおおぎたいこと、等を主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、行政一名、不動産鑑定士一名)により五回(内現地調査一回)の調整を行った。

調整の過程で甲は、代金の減額については撤回したが、①白蟻被害があることは、事前によく聞いておらず、既に支払った白蟻駆除施工費用一〇万三千円を支払って欲しいこと、②玄関の上がり口床底の補修費用七万五千円

を支払って欲しいこと、③将来の白蟻駆除施工費用(三十年×五回分)五一万五千円を支払って欲しいこと、等を主張した。

これに対し、乙は、①白蟻が瑕疵であるとしても、本物件は築二十一年の中古住宅で、現状有姿販売と明記して契約していること、②また、本物件は、前所有者が買換えるため買取をした買取仲介物件であり、前所有者から白蟻については何も聞いておらず、本件で責任を負うことになれば、中古物件の買取仲介は難しくはなり、乙には瑕疵担保責任はないと考える、と主張した。

委員より、乙に対して、中古物件で現状有姿売買であるといっても、瑕疵ある物件を売却した場合、売主として瑕疵担保責任を免れ得るものではないこと、このことは買取仲介であっても、売主であることに変わりはなく、何ら差はないこと、従って、乙は、売主として瑕疵担保責任を負わなければならないと、指摘した。

他方、甲に対しては、将来の白蟻駆除施工費用の請求は、因果関係の立証が難しく、認め難いと指摘した。玄関の改修費用については、乙は、白蟻による被害と因果関係が不明確であり、乙に事前の連絡もなかったとして、その負担を強く拒否した。委員が間に入って

種々調整したが、結局、甲が白蟻駆除施工費用だけで納得したので、和解が成立した。

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、金一〇万三千円の支払い義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙間には、本案件に関し、前条に定めるほかに何等の債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 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。
- ④ 甲は、本案件に関し、京都府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／六年度第九号のあらまし

土地面積不足をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成二年九月八日、中古の土地付建物（地積一〇八㎡、木造瓦葺二階建、延面積 六六・二五㎡）を代金一、七五〇万円で購入した。

契約前甲は、乙より、敷地は東側七・四m、北側一六・七mが各々公道に接しており、西側は隣家とのブロック塀、南側は公の水路の縁が境界であると言われ、それを信じていたが、家の建て替えのため実測したところ、①北側の間口は実際には一五・五mしかないこと、②敷地面積が官民査定等により、九六・一〇㎡になり、公簿より一一・九〇㎡減少していること、③境界杭がないこと、等が判明した。

そこで甲は、乙に対して、乙が境界の説明を誤ったことにより、損害を被ったとして、損害賠償及び慰謝料として一五〇万円を支払うよう主張した。

これに対し乙は、①重要事項説明で間口に

ついて誤った説明をしたことは責任を感じていること、②誤った原因は、市が作成した隣接地の地積測量図をそのまま信じて記入したため、当初から騙そうとしたものではないこと、③迷惑をかけたのは事実なので迷惑料として五〇万円程度なら支払いたいこと、等を主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、行政一名、建築一名）により三回の調整を行った。調整の過程で甲は、乙より、①南側の境界は、水路の鉄板の縁と言われたが、そうではなく、水路の中心から九〇cmセットバックされたものであること、②境界杭がなく、官民査定もされていないこと、③境界を間違ったため、敷地面積が当初の面積（公簿面積）より五・三六㎡減少したこと、④損害賠償（減少した面積分プラス慰謝料）として一五〇万円を支払って欲しいこと、等を主張した。