

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。

これに対して、乙は、①南側の境界は、前の所有者から、水路の鉄板の縁であると言われ、それを信じて説明したもので、決して騙そうとしたものではないこと、②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は支払いたいこと、等を主張した。

委員より、乙に対して、本件宅地の売買にあたり、乙は売主業者として真の境界を明示すべき義務があるところ、調査を怠り、前の所有者の言を鵜呑みにして、誤った境界を明示し、その結果、甲が買収した面積の減少を来すことになったのであるから、乙は、売主業者として過失があり、その損害を賠償する責任があると指摘し、他方、甲に対しては、本件の場合には慰謝料の請求までは難しいと指摘した。その上で、本件減少面積は五・三六㎡であるから、その代金八七万円を乙から甲へ支払うよう提示したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

(1) 乙は、甲に対し、本案件の解決金として金八七万円の支払い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 金八七万円は二回の分割払いとし、甲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
第一回	平成七年六月末日迄	四〇万円
第二回	平成七年七月末日迄	四七万円
合計		八七万円

③ 乙は、甲に対し、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、直ちに八七万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。

(2) 甲及び乙間には、本案件に関し、この契約書に定めるほか、相互に何らの債権債務のないことを確認する。

(3) 甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、二裁判外を問わず、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、千葉県へなした乙への申立を取り下げる。



特定紛争案件／六年度第十号のあらまし

新築住宅の不具合とその修理結果をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成四年八月

十二日、新築の戸建住宅（地積一〇三・一六㎡、木造スレート葺二階建、延面積 八七・四七㎡）を代金三、五九〇万円で購入し、同年十一月に引渡しを受け入居した。

入居直後から、家が傾き、障子の戸が閉ま

らなかつたので、甲が乙に補修を要求し、調整がなされて、いくらかよくなったが、未だ隙間があいていた。

もともと本件土地は、元水田を平成三年に宅地造成したもので、乙は、地盤沈下が原因と考え、沈下が一応鎮静化した平成六年十月、基礎をジャッキアップして土台を水平になるように5cm持ち上げ、必要な補修をした。