

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。

しかし、甲は、この原因は基礎の施工にありレベルがとれていないことにあるとして、買取り又は建替えを求めた。

これに対して、乙は、補修には応じるが、買取り又は建替えには応じられないと主張して、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）により四回の調整を行った。調整の過程でも甲は、当初乙が買い戻すか、又は現在の建物を取り壊して建て直すことを主張したが、乙がこれに応じないので、結局不具合の個所を補修することで納得した。

しかし、甲は、乙の工事は雑で信用できないと、乙に対し極度の不信感を抱いていたので、補修工事は甲が選定した業者が行うこととし、その費用を乙が負担することで両者了解した。工事の内容については、甲から二〇五万円の見積りが出されたが、乙は単価が過大であるとして、納得できるのは一〇〇万円だと主張した。

委員から、諸般の事情を勘案して、和解金一三〇万円を提示したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件にかかる解決金として、金一三〇万円の支払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

定めるほかは何等の債権債務の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、埼玉県へなした乙への申立を取り下げる。



特定紛争案件／七年度第一号のあらまし

浸水の調査義務等をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲らは、平成五年四月十一日、売主乙より、業者丙の媒介で、中古（築十三年）の戸建住宅（宅地 八〇・一二㎡、私道部分一三・二七㎡を含む、木造瓦葺二階建、延面積 積六八・七二㎡）を代金四、二五〇万円で購入して、六月二十九日引渡しを受け入居した。

本件物件は、青梅街道から分岐した鎌倉街道を少し入った所の物件で、公共雨水管の整備が遅れている所であった。

入居して約一年経過した平成六年七月七日、

台風による集中豪雨（最大雨量四八mm/時）により、本件敷地内（カーポート）に一〇cm程雨水が浸水した。その前から、甲らは、近隣の人から、当地域は道路の排水が悪く、集中豪雨があると、青梅街道、鎌倉街道等から水が流れ込んで浸水することがあり、過去十一年、五年に三回程浸水があったと、聞いていた。

そこで甲らは、本件契約にあたり浸水について何の説明も受けておらず、事前に知っておれば購入しなかったとして、乙に対して、契約の解除又は損害賠償として八五〇万円（売