

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

買代金の二割)の支払いを、また、丙に対して、媒介手数料(一三七万円)の返還を求めた。

これに対して、乙は、①入居して十三年になるが、これまでに玄関まで水がきたことは二、三回あるが、いずれも問題はなかったこと、②昭和六十二年の集中豪雨も、カーポートは浸水したが、すぐ水は引いて、家の中までは入っていないこと、③これまで水のことでは不安に思ったことはなく、甲らの請求には応じられない、と主張した。

一方、丙は、乙から本物件が浸水したとは聞いておらず、調査義務違反があるとは思えない、と主張したため、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)により四回の調整を行った。

調整の過程で甲らは、乙に対して、契約の解除の要求は撤回したが、浸水の話を事前に聞いておれば購入しなかったし、大雨が降ると心配で眠れず、また、浸水のため物件の価値も下がっているとして、損害賠償(当初五六六万円、その後丙と合わせ二〇〇万円)の支払いを求めた。また、丙に対しては、浸水については、事前に市で調査すればわかると

して、媒介手数料の三分の二の返還を求めた。

これに対して、乙は、①これまでの浸水は、いずれも家の中には入っておらず、被害はなかったし、隠して売るつもりは全くなかったこと、②価格については、甲らの要求に依じて二〇〇万円値引きしていること、等を主張した。一方、丙は、浸水の事実は聞いていないし、家の中への浸水ではないから、調査義務違反はないと考えるが、迷惑をかけたのは事実なので、お見舞金として、媒介手数料の三分の一は返還してもよい、と主張した。

もともと、本件冠水は、基本的に公共雨水管等の整備の遅れに起因するもので、市においても、平成六年度雨水解析を行って、基本計画を策定し、将来計画に整合した雨水対策を平成七年度以降実施することとしているところである。

委員より、甲らに対して、このような事情及び瑕疵担保責任の主張には瑕疵、損害額等難しい面があること等を指摘し、他方、乙及び丙に対しては、現に浸水が発生しており、浸水の事実が事前にわかっておれば、価格等にも影響があったであろうこと等を指摘し、これら諸般の事情を勘案して、解決金として、甲らに対し、乙が二〇万円、丙が一〇〇万円、計一二〇万円の支払いをすることを提示した

ところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 甲らに対し、本案件の解決金として、乙は金二〇万円、丙は金一〇〇万円の各支払い義務があることを認め、右金員を本日全額支払い、甲らはこれを受領した。
- ② 甲ら並びに乙及び丙は、本案件に関し、前条に定めるほかに何等の債権債務のないことを相互に確認する。
- ③ 甲ら並びに乙及び丙は、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 甲らは、本案件に関し、東京都へなした丙への申立を取り下げる。