



特定紛争案件 / 七年度第二号のあらまし

契約締結前の申込み撤回に伴うトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、売主業者乙から、媒介業者丙の媒介で、土地付戸建新築住宅(土地三〇・四四坪、建物二五・八七五坪)を買うこととし、平成六年十二月十日間取りの打合せを行って、設計の一部変更を依頼し、かつ、翌年三月末引渡し条件をつけた。

十二月十四日、乙は、甲から購入申込書(①代金四、二〇〇万円、②支払方法契約時二〇〇万円、上棟時五〇〇万円、完成時三、五〇〇万円、③契約締結は建築確認後すみやかに行う)の提出を受けて、同日乙名義で建築確認申請を行い、同月二十日確認が下りた。乙は、売買契約の締結を希望したが、甲の都合で翌年一月上旬とされた。

乙は、翌二十一日請負会社丁と工事請負契約(代金一、一七五万円)を締結し、工事を開始して、翌年二十七日には木材加工を完了し、二十八日基礎工事も完了した。

ところが、同二十八日になって、甲は、丙を通じて解約の申入れをしてきた。

そこで、乙は、既に基礎工事費等に二二二〇万円かかっていると、うち一〇七万円の支払いを求めた。

これに対して、甲は、四〇万円は支払うが、一〇七万円の請求は納得できないと主張し、紛争となった。

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)の指名及び第一回調整開催日の決定がなされたが、第一回調整が開始される前に両当事者が協議し、甲が乙に、和解金(申込の解除が条件)として金六〇万円を支払うことで合意したので、調整開始にいたらず、調整は取下げとなった。

