

③ 乙は、甲に対し、前記支払いを遅滞したときは、期限の利益を失い、期限の利益を失った日の翌日から年一割の割合による遅延損害金を支払う。

④ 甲及び乙は、本和解条項に定めるものを除き、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。

⑤ 甲及び乙は、本案件に関し、前各条項に定める他何等の債権債務のないことを相互に確認する。

⑥ 甲は、本案件に関し、建設省になした乙への申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／七年度第六号のあらまし

海外不動産(中国)購入をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年二月六日、恵比寿カーテンプレイスの中国不動産見本市で、業者乙の勧めにより、利殖目的で中国北京市のコンドミニアムの購入予約申込みをし、同日申込金(一〇万円)の一部一万円を預け、翌日九万円を乙の口座に振り込んだ。
甲は、その後、契約書の内容が納得できず、平成六年二月二三日、乙に解約申込書を提出するとともに、申込金一〇万円の返還を求めた。

これに対して、乙は、購入予約申込書に「申込金を振り込み頂いた後、八日以内はキャンセルをお受けします」となっており、甲の申出は八日を経過しているため、申込金一〇万円は返還できないとして、その要求を拒否したため、紛争になった。

なお、甲は、購入予約申込の際、乙との間でコンサルタント契約書(中国所在不動産の

購入コンサルティング業務の委託)に署名させられており、購入予約申込書には「本件申込金はコンサルタント料の一部に充当します」とされ、コンサルタント契約約款では、依頼者が「この契約期間中に都合により解約する場合、業者がコンサルタント料を受領した日から一〇日を経過したときは、いかなる理由でもコンサルタント料を返還しません」とされている。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、一般行政二名)により二回の調整を行った。

調整の過程で甲は、①購入予約申込後、物件説明書を送付するよう要請したが、臨時契約書が送られてきたのは二月一三日で、その七条の変更を求めたところ、拒否されたので、二月二三日に解約申込書を提出したものであり、購入予約申込書記載のキャンセルについて八日間の制限は承知しているが、契

約書の送付が遅れたため、その間中断していると考えていたこと、②また、申込金は預り金と理解していたこと、③従って、一〇万円の返還を求める、と主張した。

これに対し、乙は、①購入予約申込書にキャンセルは八日以内となっており、また、コンサルタント契約約款では、買主の都合による解約は乙の受領後一〇日を経過したときは、いかなる理由でも返還しないとなっていること、②本件申込は、一月六日であるが、甲の解約申込書の提出は二月二三日でキャンセルの期限を過ぎており、甲のいう中断は法的中断にあたらないこと、③実質的にも種々経費がかかっていること、④従って、一〇万円の返還はできない、と主張した。

委員より、甲に対して、投資目的用の海外不動産取引とはいえ、不動産取引に関しては、素人ではないのであるから、慎重に対応する必要があること等を指摘するとともに、一方、乙に対しては、本件コンサルタント契約は実質的には媒介契約であり、媒介契約は成功報酬であるところ、本件は売買契約の成立に至っていないこと等を指摘し、両当事者に一部返還など考えられないか譲歩を求めたが、甲があくまで申込金の全額返還を要求し、全額返還できなければ妥協できないと主張した

のに対し、乙は、半額ならば応じるが、全額返還には応じられないと主張したため、調整

不可能と判断し、両当事者の同意を得て、やむを得ず打切りとした。



特定紛争案件／七年度第七号のあらまし

建物(築十四年)の不同沈下をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、昭和五六年一〇月七日、売主業者乙から新築の建売住宅(木造二階建、延べ面積一五・一〇㎡)を代金五、四二〇万円で買い受け、昭和五七年三月に引渡しを受けて入居した。

平成二年頃から一階西側台所の窓硝子サッシが閉まらなくなり、鍵がかからなくなった。平成七年秋には、二階同上部の窓硝子サッシが閉まらなくなり、隙間ができて、暖房が効かず、時には就眠にも支障をきたす状態になり、壁面にも亀裂等が生じた。

甲が一級建築士内に調査を依頼したところ、平成七年一月一六日、「①本件建物には、不同沈下があり、四〇分の一傾斜し、基礎にか

なり広めのクラックと外壁仕上げに大きな亀裂の存在が推定できる。②その原因は、建物中央部地盤の不同沈下によるものと判定される」との報告があった。

そこで甲は、乙に調査と補修を要求したところ、乙は、「不同沈下は宅地造成後初期に発生するのが一般的であり、また、瑕疵担保期間やアフターサービスの慣行に照らして要望には沿いかねるが、公正な第三者の判断を仰ぎたい」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、建築二名)により五回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、①平成二年頃から窓硝子のサッシが閉まらなくなり、平成七年に