

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

なると、隙間ができて、冬には風が入り、寒くて眠れないこと、②この原因は、地盤の不同沈下によるもので、造成時盛土について適切な処置がとられなかったものであること、③従って、乙は売業者として責任をとり、地盤を強化し、建物をきちんと欲しい、と主張した。

これに対し、乙は、①本件宅地は、盛土でコンクリートの布基礎で施工しているが、造成時宅地造成等規制法の許可を受け、検査済証も下りていること、②地盤沈下は、通常二〜三年、長くても五年程度でおさまるが、本件は十数年たっていること、③本件宅地近くでは、その後新たな宅地造成に伴い、遊水池も造られ、水の流れが変わったことも考えられるし、また、地震等の影響も考えられること、④しかし、現場を見ただけで検討したいと主張し、乙の立会いの下に、設計コンサルタント会社に依頼して、五月一八日現地調査を行った。その結果、沈下の原因はわからないが、本件建物は最大で四三mm傾いていることが判明した。同時に、修理方法について、同会社から、床の下がっている部分をジャッキアップし、居間の床板の修復と土間のコンクリートの打直しをするよう提案があり、三〇〇万円の見積書が提出された。

この調査報告書及び見積書を検討した結果、甲も同修理方法により修理することに同意し、同社に発注することとして、経費の負担等が問題となった。

乙は、経費については、瑕疵担保期間も経過しており、法的な責任はないが、甲に迷惑をかけているので、一〇〇万円負担すると申し出た。しかし、甲は、乙の二〇〇万円の負担を求め、あわせてコンサルタント会社の工事について乙の保証等を求めた。

乙は、コンサルタント会社への発注は甲が行うことで、乙としては関与できないと拒否した。結局、甲も保証については断念し、金額については、委員が調整して、一五〇万円が両者が同意し、和解に達した。

### 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、金一五〇万円を平成八年八月末日限り甲の指定した口座に振り込み送金して支払う。

② 乙は、甲に対し、前記の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平成八年九月一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。

③ 甲及び乙は、本案件及びこの和解契約について、第三者にその内容を漏らしてはならない。

④ 甲及び乙は、本案件に関し、前各条項に定めるほか何らの債権債務のないことを相互に確認する。

⑤ 甲及び乙は、本和解条項に定めるほか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。

⑥ 甲は、本案件に関し、建設省へなした乙への申立を取り下げる。