



特定紛争案件／八年度第三号のあらまし

隣接分譲地の造成工事の説明をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲らは、平成七年一月五日、売業者乙から、第七期三次の分譲物件（宅地一九八・八二㎡、建物二階建一三七・〇六㎡）を代金四、四五〇万円で購入する旨売買契約を締結した。

本件契約に先立ち、甲らは、平成七年一月一日、現地で説明を受け、その際乙の分譲担当者に、本物件東側の造成済の土地（更地）の工事予定について聞いたところ、五月一日は工事の予定がないとの回答であった。

ところが、甲らが平成七年二月三〇日入居後、平成八年二月四日に、乙および宅地造成業者Aが東側隣接地の造成工事を行いたいと挨拶に来て、その後二月下旬から工事を開始した。

本件造成工事は、当初から予定されていたようであるが、乙の分譲担当者には知らされていなかったようである。

そこで甲らは、乙に対して、本件造成工事により環境も破壊され、建物等（工事に伴うひび割れ等）に被害を受けたとして、本物件には住みたくないので、物件を総額四、六六一万円余（売買価格四、四五〇万円プラス諸費用二二万円）で買い取るよう要求した。

これに対して、乙は、迷惑をかけたことは事実なので、補修工事には応じるし、迷惑料として二〇〇万円程度支払うと申し出たが、甲らが拒否したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政二名）により、五回の調整を行った。調整の過程で甲らは、①本物件は環境が気に入ったから買ったのであり、現地の説明の際、将来の計画はどうなっているかたずねたのに、説明がなかったにもかかわらず、入居後二カ月で工事が始まり、結果的に騙された。②そのために、建物にも被害が出、精神的にも睡眠不足によ

る体調不調等被害を受け、また、仕事もできず、収入も減少したのに、乙の態度に誠意がない。③本件契約を破棄して、買い戻して欲しい、と主張した。

これに対して、乙は、①会社内部の調整が悪く、正確な説明をしなかったことに対しては謝罪する。②買取りについては、甲らの要求する当初価格では無理であるが、市場価格であれば応じることができ、補修でよければ完全な補修をしようえ、③迷惑料として二〇〇万円を支払う、と主張した。

両者の差が大きいので、委員より歩み寄りを求めたところ、甲らは、一、〇〇〇万円の金銭の支払い（内訳景観料等五〇〇万円、慰謝料二〇〇万円、逸失利益三〇〇万円）と本件住宅の補修を提案した。この間、甲らは、自宅敷地に甲らの主張を掲示した看板を建てた。

乙は、甲らの提案を社内で慎重に検討の結果、種々の事情を総合的に勘案して、①本件物件を当初の売買価格（四、四五〇万円）で買い取る、②ただし、二カ月以内に物件を引渡し、看板を即時撤去すること、と申し出た。甲らも、乙の提案を受諾したので、本件は和解に至った。

三 和解の内容

- ① 甲らは、乙に対して、本日本物件を代金四、四五〇万円で売り渡し、乙はこれを買収した。
- ② 乙は甲らに対し、前条記載の代金を平成九年四月三日限り、本物件の引渡し及び所有権移転登記手続と引換えに支払う。
- ③ 本物件の所有権は、乙が甲らに対し前条にしたがい売買代金の支払いを完了したときに、甲らより乙に移転する。
- ④ 甲らに対し、平成九年四月三日限り、第二条の金員の支払いを受けるのと引換えに、本物件につき抵当権、賃借権その他所有権の行使を妨げる一切の負担のない状態で所有権移転登記手続をなし、かつ、本物件を本和解契約成立時現状有姿のまま引き渡す。
- ⑤ 電気、ガス、水道その他付帯設備の使用料は本物件引渡しの日をもって区分し、引渡しの日までの分は甲らの負担、翌日以降の分は乙の負担とする。ただし、本物件にかかる公租公課納付分担の起算日は平成九年一月一日とする。
- ⑥ 第四条による引渡し後、本物件内に甲らの所有物が残存している場合には、甲らは乙に対し、その残存物の所有権を放棄するものとし、乙は右残存物を随意に処分することができる。
- ⑦ 本物件引渡し前に、天災地変等不可効力のため本物件が滅失または減少したときは、その損失は売主の負担とする。
- ⑧ 甲らは、本和解契約成立後自宅内に掲げている相手方に対する全ての看板及び掲示物を撤去する。
- ⑨ 乙が、第二条の代金の支払いを怠ったときは、乙は甲らに対し、未払額につき年一割の割合による遅延損害金を支払う。
- ⑩ 甲らが第四条の期限までに本物件を引き渡さず、または何ら負担しない状態で所有権移転登記しない場合は、期限日の翌日から本物件引渡し済または登記手続に至るまで、一日あたり金一百万円の割合による遅延損害金を支払う。
- ⑪ 甲ら及び乙は、本案件に関し、この和解契約書に定めるほか何らの債権債務のないことを相互に確認し、裁判上裁判外を問わず相互に一切の請求をしない。
- ⑫ 甲らは、本案件に関し、千葉県都市部に對してなした乙への申立を取り下げる。
- ⑬ 本件和解契約書において貼付する印紙税については双方の負担とする。