



特定紛争案件／九年度第一号のあらまし

モデルルームと異なる物件に関するトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

かにする必要があると乙に求めたが、乙は、当初から建物も含めて手数料を支払うという条件で話が成立し、支払われたものと主張するだけで、建物請負契約の仲介に関する具体的行為は何ら説明せず、返還を頑強に拒否し、行政処分を受けたり、訴訟を提起されてもやむを得ないと主張した。甲も本件調整の場で乙の妥協を求めることは不可能と判断し、法的手段等を検討したいと主張した。

委員協議の結果、このような状況の下では、これ以上調整を続けても紛争が解決に至る見込みがないと判断し、両当事者合意の上で、本件やむ得ず打切りとした。  
なお、乙については、平成九年九月一八日、県が指示処分を行った。

(企画調整部調整第二課長)

買主甲らは、平成六年二月三日、売主業者乙から川越の本件マンション(一四四戸、一一階建)のB二タイプを、代金二、七七〇万円で購入する旨売買契約を締結し、平成五年引渡しを受けて、入居した。

本件契約に先立ち、甲らは、モデルルーム(B一タイプ)を見て、図面集の交付を受け、契約当日重要事項説明を受けて、B二タイプについて契約を締結した。  
B二タイプは、B一タイプより構造上梁が大きい等の違いがあったが、乙は、甲らにその旨明確な説明をしなかった。

甲らは、入居後、①台所換気扇が静穏性、吸引力に劣り、②洋室クローゼットが高さが低くて、容積が少なく、③梁が、大きく出っ張っており、④リビングの窓が狭くなっているとして、それぞれ、①換気扇の交換、②クローゼット扉の交換、③梁の除去工事又は慰

藉料各二七〇万円の支払い、④リビングの窓の拡張工事を要求した。

これに対して、乙は、①換気扇について交換するが、機種については検討する。②クローゼットは、ドアの交換をし、別途吊戸棚を設ける。変更工事不要のときは、三〇万円を支払う。③梁については、構造上から除去が不可能である。④リビングの窓については、図面集どおりであり、対応できない、と主張した。

甲らは、これを不服として紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、建築一名、一般行政一名)により、六回の調整を行った。

調整の過程で、甲らは、①換気扇の取替え、②洋室クローゼットの取替え、③梁の除去工事又は一〇〇万円の支払いを要求した(窓についての要求は取り下げた)。

これに対して、乙は、①換気扇の取替えと、

②クローゼットの取替えには応ずるが、③梁の撤去はできず、補償金三〇万円しか出せないと主張した。

委員から、換気扇の取替え工事は行いが、後は金銭で解決することとし、解決金一〇〇万円を提案したところ、双方納得し、和解に至った。

### 三 和解の内容

① 乙は、甲らのそれぞれに対して、本和解契約締結後一カ月以内に、工事施工日の一週間前に連絡のうえ、別紙「部屋番号、氏名、振込先銀行、口座番号一覧表(以下「一覧表」という。)」の各部屋番号の記載の甲らがそれぞれ所有する各部屋に現在設置してある換気扇を、F社製のレンジフード(BFR-3B-60-1)換気扇に取り替える工事を乙の費用負担で行う。

② 乙は、甲らのそれぞれに対して、本案件にかかわる解決金として金一〇〇万円宛の支払義務があることを認め、平成九年一月一四日限り、別紙「一覧表」記載の甲らが指定した各銀行口座に振り込む方法により支払い、甲らは、それぞれ指定した各銀行口座に振込支払うことを承認する。

③ 乙は、甲らに対し、第二条の支払いを遅

滞したときは、遅滞の日の翌日から支払済に至るまで、遅滞金に年一割の割合による遅延損害金を支払う。

④ 甲らと乙との間には、第一条から第三条に定めるほかそれぞれ何らの債権債務がないことを相互に確認する。

⑤ 甲ら及び乙は、本和解条項に定めるものを除き、それぞれ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 甲らは、本案件及びこの和解契約の内容について、第三者にその内容を漏らしてはならない。

⑦ 甲らは、本案件に関し、県へなした乙への苦情申立を取り下げる。

