



特定紛争案件／九年度第四号のあらまし

土地の瑕疵をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲らは、平成八年六月一日、元業者丙ら、客付業者丁の媒介で、売主乙らから土地（実測九七・七七㎡、公簿一一二・二九㎡）を代金五、四〇〇万円で買い受ける旨、重要事項説明を受け、売買契約を締結した。

甲らは、同年八月八日、建築確認の申請（地上二階、地下一階、鉄骨造一八三・三四㎡）をし、同年九月二四日、建築会社Aと代金三、〇〇〇万円で建築請負契約を締結し、同年一月一七日、建築確認を受けた。

Aが工事に着手したところ、水が出るので、甲らは、地質調査をし、本件土地の下層部は沼地状態であり、多額の基礎工事費用を要することが判明したとして、乙らに対し、一、一〇〇万円（基礎工事代金一、三〇〇万円、工事中断代金八〇〇万円）の請求をしたが、乙らは、応じられないと回答した。

甲らは、平成九年一月一六日、都庁に申立

てをした。

当事者の主張は、次のとおりである。

- (1) 甲らは、本件土地の下層部が沼地状態のため、多額の基礎工事費用がかかることになったとして、一、八五〇万円の支払いを求めた。その請求の根拠は、追加変更工事一、〇五〇万円及び工事中断等八〇〇万円である。
- (2) 乙らは、甲らの計画は一切知らず、むしろ甲らに有利な条件で契約したのに、不当な言いがかりをつけられたと、甲らの請求を一切拒否した。
- (3) 丙らは、①本件土地の立地状況からして建築に不安がなく、売主からも聞いておらず、買主からも質問がなかったとし、②買主としては、売主に瑕疵担保責任を問うか、工事会社も見積責任を問うべきである、と主張した。
- (4) 丁は、店舗の企画、客付けの業務をしたもので、本件媒介業務に責任はないと主張した。

以上のように当事者の主張が全く対立し、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、鑑定士一名）により四回の調整を行った。調整の過程で甲らは、①本件土地を買って、工事にかかったが、地盤が悪く、水が出てきて基礎工事等に余分な費用がかかることになったこと、②契約当初にそのような話はなく、また、丙らは大手業者であるので信用していたこと、③乙らは売主として、また、丙、丁らは媒介業者として、費用を負担して欲しい、と主張した。

乙らは、①本件土地の地盤が悪いことは前所有者から聞いておらず、全く知らなかったこと、また、甲らがビルを建てるという話もなかったこと、②本件契約は甲らのことを考え、残金決済も契約から四カ月延ばし、登録免許税四〇〇万円も四カ月立て替える等の便宜を図っていること、③また、価格も安く（固定資産税評価額一億九、六五五万八、八七〇円、売買価格五、四〇〇万円）甲らの請求に応じる考えはない、と主張した。

丙らは、①土地の地質が悪いとは聞いておらず、地質調査は建築会社でするもので、媒

介業者にはそこまでの義務はないこと、②しかし、買主に迷惑をかけたのは事実なので、見舞金として一〇〇万円程度は考えると主張した。

丁は、①形の上では、甲らの客付けをしたことになるが、媒介をしたことはなく、実質は貸店舗の企画のお手伝いをしただけであること、②しかし、迷惑をかけたのは事実なので、ある程度のことではある、と主張した。

委員より、①甲らに対して、土地に瑕疵があれば、瑕疵担保責任は売主にあるが、本件の場合、昔からの商業地をそのまま売ったものであり、売主に瑕疵があったといえるかどうか難しい点があること、また、契約の際に甲らほどのような建物を建てるか話していないこと等を指摘するとともに、②乙らに対しては、現実に甲らが基礎工事に多額の費用がかかっていること、③丙らに対しては、加えて甲らは丙らの看板を信用した点があることを、④また、丁に対しては、業務に不慣れでも媒介業者としての責任は免れないことを、指摘し、⑤関係者にそれぞれの歩み寄りを求めた。

その結果、委員より、諸般の事情を考慮して、甲らに対し、乙らは連帯して三〇万円、丙らは連帯して一三五万円(手数料八割)、丁

は八〇万円(手数料の八割)、計二四五万円を支払うよう提示したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙ら、丙ら及び丁は、甲らに対し、本案件にかかわる和解金として、乙らは連帯して金三〇万円、丙らは連帯して金一三五万円、丁は金八〇万円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲らはこれを受領した。

② 甲ら、乙ら、丙ら及び丁は、本案件に關し、前条に定めるほかに何らの債権債務がないことを相互に確認する。

③ 甲ら、乙ら、丙ら及び丁は、今後互いに本案件に關し、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。

④ 甲らは、本案件に關し、東京都へなした丙ら及び丁への苦情申立を取り下げる。