

音に配慮することとする。

- ③ 甲は、本案件に関し、東京都へなした乙及び丙への苦情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／九年度第七号のあらまし

戸建分譲地内のごみ置き場をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成九年二月一八日、売業者乙から練馬区の新築分譲住宅(全一〇棟)のうち、九号棟(土地一四〇・一二㎡、建物一二〇・三〇㎡)を六、九五二万円で購入受けることとし、媒介業者丁(丙の子会社)の媒介で、販売代理業者丙と売買契約を締結して、五月連休明けに入居した。

本件分譲地のごみ置き場は、八号棟及び九号棟北側とされ、販売パンフレットにも図示され、重要事項説明書にも、その旨表示されていた。重要事項説明は、読み上げにより行われたが、その際、ごみ置き場について特段の質問はなかった。

しかし、甲は、入居後、ごみの多さと置き方に驚き、丙に苦情を申し入れた。

甲は、次のように主張した。

- ① 本来は八号棟前のごみ置き場で、九号棟

に及んでもたいした量ではないとの説明を受け、販売価格もそのように設定されていたのに、実情は違う。

- ② ごみの量も、区域内一〇棟分の他、従前からの分もあり、二〇棟分の集積がある。

これに対して、丙は、次のように主張した。  
① ごみ置き場については、「八号棟及び九号棟北側」と説明したが、八号棟の負担が大きく、九号棟に一部影響が出るとしても、軽微であると判断していた。八号棟との価格差(三〇〇万円)は、八号棟前の電柱、カーブミラーの存在及び床面積、床の間の有無等によるものである。

- ② 甲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を支払いたい。

甲は、これを不満としたため、紛争になったものである。

## 二 紛争調整の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政一名、鑑定士一名）により、五回の調整を行った。調整の過程で、甲は、当初、ごみ置き場の説明が不十分であったとして、その改善、フェンス・ネットの設置によるごみ散乱の防止、専門業者によるごみの整理等を主張した。

丙は、ごみ置き場の改善については、種々努力をしたが、関係者の同意が得られず、遺憾ながら解決に至っておらず、また、フェンス・ネット、業者の整理はともに難しい問題であると主張した。

甲は、その後、カーブミラーへのごみ設置場所の看板の設置、既存住宅へのお詫びの挨拶、和解金二五二万円の支払いを求めた。

丙は、カーブミラーへの看板設置は、道路管理者の承諾がとれず、また、近隣への挨拶は内容によるとし、和解金については、一〇〇万円を支払うと主張した。

委員より、双方に柔軟な対応を求めたところ、結局、甲は、看板設置、近隣挨拶の要求を取り下げ、解決金について、丙が甲に対し一五〇万円を支払うことで、和解が成立した。

## 三 和解の内容

① 丙は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として一五〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

② 甲、乙、丙及び丁は、本案件に関し、前条に定めるほかに債権債務のないことを相互に確認する。

③ 甲、乙、丙及び丁は、今後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てをしないものとする。

④ 甲は、本案件に関し、東京都へなした乙、丙及び丁への苦情申立てを取り下げる。

