



特定紛争案件／十年度第二号のあらまし

建築条件付土地建物の工事をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成八年六月、業者Aの媒介で、売主業者乙と藤沢市の土地を建築条件付で購入する売買契約を、また、請負業者丙と建築請負契約を締結し、土地の手付金五〇万円、中間金一一四万円、請負代金二五〇万円、計四一四万円を支払った。また、平成九年一月、上棟の際、中間金一五〇万円を支払った。

上棟後、甲は、多数の不具合箇所を発見したので、丙に対し、欠陥箇所の改善と一五〇万円の返還を求めた。

丙は、一五〇万円を返還するとともに、建物を取り壊し、基礎補修工事をして、甲に仕様説明をした。しかし、甲は納得せず、四月丙の契約違反を理由に建築請負契約の解除を通知した。丙は、理由がないと争った。

甲は、丙を相手として、簡易裁判所に調停を申し立てたが、不調となったため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政一名、建築一名）により五回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、「第一回の上棟が粗雑なものであったので、改善を要望し、乙が取り壊したが、取壊しの際、基礎の修繕について、よその写真を見せて、嘘の説明をしたため、信用できなくなった。土地売買契約と建物請負契約を解除し、支払済みの四一四万円を返還して欲しい」と主張した。

乙及び丙は、「よその写真が混じったのは申し訳ないが、甲と全部取り壊してやり直す旨の合意しており、基礎についても、その後修正をし、きちんとした基礎ができて上がっており、債務不履行はない。契約の解除には応じるが、これまでに五〇二万円の出費があるから、受領済みの金員は返還できない」と主張した。

甲は、その後、調停の際の弁護士費用相当

分六〇万円は減額してもよいと言い、乙及び丙も、第1次上棟時の出費一四一万円は請求しないと歩み寄ったが、なお、相当の差があった。

委員より、①甲に対し、基礎の問題は直っているし、請負契約を解除すべき理由はなく、乙及び丙の損害を賠償する必要があることを指摘し、②乙及び丙に対しては、その主張する費用のうち、車庫工事費用一五〇万円は、当然必要な経費であると指摘した。

そして、これらの事情を総合考慮して、委員より、乙及び丙が受領した四一四万円のうち、半額の二〇七万円を甲に返還し、甲が支払済みのうち二〇七万円を放棄するよう提案したところ、両当事者も納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 甲及び乙は、平成八年六月一六日付で甲乙間に締結した土地売買契約を合意解除したことを相互に確認する。

② 甲及び丙は、平成八年六月一六日付で甲丙間に締結した建築請負契約を合意解除したことを相互に確認する。

③ 乙及び丙は、甲に対し、本案件にかかわる和解金として、金二〇七万円を連帯して

て日支払い、甲はこれを受領した。

④ 甲は、甲が第一条及び第二条の契約に關して、乙及び丙に支払済の金員のうち、第三条の和解金以外の金二〇七万円を乙及び丙が取得することを承認する。

⑤ 甲並びに乙及び丙は、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てをしないものとする。

⑥ 甲は、本案件に關し、神奈川県知事へなした乙及び丙への本案件にかかわる一切の請求を本日取り下げる。

⑦ 甲並びに乙及び丙は、本案件に關し、本和解契約に定めるほかに甲乙間及び甲丙間にそれぞれ何らの債権債務のないことを相互に確認する。



特定紛争案件 / 十年度第三号のあらまし

中古マンション階下食堂の臭いをめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成九年九月二〇日、業者丙の媒介で、売主業者乙よりマンションの三〇四号室を代金一、八八〇万円で購入した。

本件マンションの一階には食堂があり、その臭気と排煙が二階ダクトを通じて、三階の本件物件前に充満し、甲は、窓から室内に入る臭気と排煙に悩まされることになった。

甲は、乙、丙に対し、臭気と排煙をなくすようにするか、買戻し又は損害賠償を求めた。これに対して、乙及び丙は、臭気は個人差はあるが、感じられず、金銭要求には応じられない、と主張した。

甲は、管理組合理事会、区役所にも相談したが、有効な対策はなかった。

このように両当事者の意見が対立し、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士二名、建築一名、一般行政一名）により五回の調整（内現地調査一回含む）を行った。調整の過程で、甲は、①一階食堂の排煙と臭いがひどい。②現在は、玄関をスポンジで目張りし、高窓もラップで留めて、換気扇をつけてベランダの風を入れながら出しているが、廊下に出るとニンニクの臭いがついてしまう。③臭いと煙が出なくなるようにするか、買戻すか、発生源相手の裁判費用を持って欲しい、と主張した。

これに対して、乙及び丙は、①甲の主張する臭いと排煙は確認できず、個人差の問題であり、②甲の売却又は賃貸には協力するが、③金銭解決の話は筋が違うし、体力もない、と主張した。

委員より、甲に対しては、本件紛争の抜本的解決は、発生源である食堂を相手に調停を起すことであると指摘するとともに、被害の実態を明らかにするため、日記をつけるよう指示した。かつ、委員独自で、現地を視察