

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

し、被害の状況を確認した上、乙及び丙に対し、本件の臭いは個人差を越えた問題であると指摘するとともに、甲につけた日記を読んで、対応策を検討するよう求めた。

その結果、乙及び丙からは、臭気を防止するために、①廊下側窓を二重サッシに変更し、②室内ドアをより空間性の高いものに変更し、③室内に空気清浄器三台を設置するとした場合の費用五〇万円を連帯して負担するとの提案があった。甲も、別途発生源に調停を提起することとし、乙及び丙の提案に同意したので、本案件は解決した。

三 和 解 の 内 容

- ① 乙及び丙は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として、金五〇万円を連帯して本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲並びに乙及び丙は、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。
- ③ 甲並びに乙及び丙は、本案件に関し、本和解契約に定めるほかにそれぞれ何等債権債務のないことを相互に確認する。
- ④ 甲は、本案件に関し、東京都知事へなした乙及び丙の苦情申立てを取り下げる。

