

的な判断を提供したとの主張は難しいと指摘し、一方、乙、丙に対しては、スーパールの出店に関する担当者の不適切な発言、誤解を招くような行動を指摘した上で、金額面での開きが大きいのので両当事者になお一層の譲歩を求めた。委員が諸般の事情を考慮して、解決金として三五〇万円を提示したところ、両者が納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙及び丙は甲に対し、連帯して本案件にかかわる解決金として、金三五〇万円の支払い義務があることを認める。
- ② 乙及び丙は甲に対し、連帯して前条の金員を平成一二年七月一九日までに、甲の指定した口座に振り込み方法により支払う。
- ③ 乙及び丙は甲に対し、第二条の支払いを遅滞したときは、遅滞した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付加して支払う。
- ④ 甲は、本案件に関し、千葉県へなした乙、丙に対する苦情その他一切の申立てを取り下げ、今後、何ら行政上の申立てをしない。
- ⑤ 甲と乙、丙は、本案件については、本和解契約に定める他に何らの債権債務がないこと相互に確認し、一切の請求及び異議申立て

をしないものとする。



特定紛争案件／十二年度第二号のあらまし

別荘地の境界をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成七年四月、売業者乙から、グリーンヒラハヶ岳二期二三号地（土地三三二・六〇㎡）を永住目的で、代金一、六〇〇万円で購入し、一月スエーデンハウスを建築し、入居した。物件所在の町は、「別荘については、隣地境界線より建物の壁面まで二m以上を確保する」よう指導しており、同別荘地の管理規約にもその旨が定められていた。その後平成九年に入り、Aが本件南側隣地を乙から購入して、乙に別荘の建築を依頼することとした。乙の設計士Bは、当初北側に居住の甲との敷地境界線から二・六m離してAの別荘を建築しよう設計したが、Aから南側を広くとるよう要望されたので、北側の境界線からの距離を管理規約にある制限一杯

の二mに変更したが、Bが甲に説明のため持参した図面は、当初の二・六m離したものであった。同年一月、A宅の建築工事が始まったが、乙の機材・工用具材等の片付け、樹木の伐採をめぐる甲と乙の間にトラブルが発生、甲が乙の立会いを求め、A宅との境界の距離を確認したところ、二・六mはなく、一・八五mと二・一五mしか離れてないことが判明した。甲は、Bが訪問した際、境界から二・六m離して建築すると図面を提示し約束したと主張し、その履行を求めた。乙は、二・六mの当初の図面を交付したのはBのミスだと主張した。一月三〇日、乙と甲が話し合い、乙が三項目の和解案（甲の敷地に進入しているA宅の設備機器の撤去等）を提案し、甲も了承したが、その後、甲は、一月二二日、乙に文書

を送付し、「今後二〇年～三〇年にわたる物的、精神的な損害」等を考慮して、新たに三〇〇万円の慰謝料の支払いを求めた。

これに対して乙は、一月二七日、甲に対し、三項目の和解案を一方的に無視し、破棄する形での三〇〇万円の要求は納得できないと拒否したため、紛争になった。

二 紛争調整の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、行政一名）により三回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①隣の家は二・六m離して建てることと図面まで見せてもらったが、実際には二mも離れておらず、日照も阻害され、精神的なダメージを受けた、②境界は管理規約や町の指導等で二m離すよう決められている、③吸込式浄化槽を設置したが、地盤に石が多いためか、排水がうまくゆかず再工事をしたが、将来に不安があり、浄化槽を本下水につないで欲しい、④慰謝料として九〇万円を支払って欲しい、等を主張した。

これに対し乙は、①隣の家は、施主との打合せの結果、隣地境界から二m離して建てることとなった、②建築の際、基礎の一部に二mに満たない部分が出たにすぎない、③地盤の調査をしたが、何ら問題はない、④本下水

は別組織で管理されており、本下水につながるのとは不可能である、⑤慰謝料として九〇万円は認められない、等を主張した。

委員より、甲に対して、浄化槽は正常に機能しており、現在は問題もないので、将来の不安まで乙に担保させることはできない、浄化槽については施工業者と請負業者の問題である、等を指摘し、乙に対しては、設計の変更があったら甲に連絡して了解をとるべきであった等を指摘した。

委員より、浄化槽の問題は本件より切り離し、本件は隣地と地境の問題だけに絞ることとし、最終的に両当事者に対して、解決金として五〇万円を提示したところ、両者が納得して、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 甲と乙は、本調整の対象目的は本物件の南側土地との地境に関する紛争のみ（以下「本物件」という。）であることを確認する。
- ② 乙は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として、金五〇万円の支払い義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ③ 甲及び乙間には、本案件に関し、前条に定めるほかに何等の債権債務がないことを

相互に確認する。

- ④ 甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の異議申立てをしないものとする。

- ⑤ 甲は、本案件に関し、東京都へなした乙への苦情申立てを取り下げる。