



特定紛争案件／平成十二年第五号のあらまし

日照の被害をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲ら（三名）は、それぞれ、平成一〇年六月、売主業者乙₁、販売代理業者乙₂から土地付区分所有建物（鉄筋コンクリート造、地上四階、地下一階、実測面積三、〇二九・二二㎡）の一部（二階一一三号、一一四号、一一五号）を代金五、二〇〇万円、五、九〇〇万円余で購入し、同年一二月から平成一一年三月にかけて引渡しを受けて入居した。

本件マンションの地盤については造成工事の際、南側隣地（甲らの購入した建物の前面）を約一m近く掘り下げて造成されたが、パンフレットに記載がなく、購入時に乙₁、乙₂から説明もなく、重要事項説明書にも明記されていなかった。

甲らによると、購入前本件マンションの建築現場に向き周辺環境を見たが、建築現場は既に建築シートで覆われていたため、シート内に入れないかと乙₂の担当者に頼んだが、

危険との理由で断られ、本件マンションの地盤が約一mも掘り下げられ、南側隣地との境に擁壁が造成されることなどを想像することは不可能であった。また、本件マンション売

出時（一〇年二月頃）南側隣地には三階建（本物件からの距離は一五m）のA会社の社員寮があり、乙₂の担当者は甲らに対し、社員寮はまだ新しいし、当分壊されることもないでしょう、という回答をしたが、一〇年二月には、A会社の社員は会社から一一年三月までに全員退寮するよう指示を受けていたことを乙₂の担当者は知っていたにもかかわらず、甲らには何も告げなかった、と主張している。

そして平成一一年一〇月、B業者により社員寮の跡地に戸建住宅（二階建）が一五棟建築され、一二年竣工したため、甲らが購入した部屋は約一mもの高低差のため、冬至の時期にはほとんど日が当たらなくなった。甲らは、南側隣地は乙₂の仲介によりB業者が購入したものであり、B業者が南側隣地の戸建住

宅を建築した場合、受忍限度を超える日照権の侵害を受けることは容易に想像できたはずだとして、乙₁、乙₂に対して、損害賠償を支払うように主張した。

これに対して、乙₁、乙₂は、現地で模型を作っており、模型を見て買って頂いた、南側隣地との段差は表現しており、その時点では問題にならなかった、隣地の社員寮が壊されることは予想していなかった、と主張したため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により七回（うち現地調査一回含む）の調整を行った。調整の過程で、甲らは、①本件マンションは造成の際、南側隣地から約一m近く掘り下げて造成されたが、パンフレット、重要事項説明書にも記載がなく、説明もなかった。②購入前に現地を調査したが、周辺はシートで覆われ、建築中で危険と言われ、中を見ることができず約一mの段差があることはわからなかった。③南側隣地には三階建の社員寮があり、新しい建物なので当分壊されることはないと言われた。④購入した部屋は一階の他の部屋より日当たりが良く、価格も高く設定していると言われ、安心して

購入した。⑤入居後一年もしないうちに南側隣地の社員寮が解体され、一五棟の戸建住宅が建築されたため、冬至にはほとんど日が当たらなくなった。⑥南側隣地に戸建住宅が建てば日照被害が出るのがわかっているのに乙₁、乙₂は何の対応もしてくれなかった。⑦契約を解除して代金を返還するか、それができないなら損害賠償として、一軒あたり四五〇万円(日当たりがよいとして価格を高くした差額分二五〇万円プラス慰謝料二〇〇万円)を支払うよう主張した。

これに対して乙₁、乙₂は、①南側隣地が約一m掘り下げられていることについては宅造許可の対象ではなく重要事項説明に該当しない。②約一mの段差については、内覧会時に模型を見てもらい了解してもらっている。③社員寮はまだ新しく販売時には解体されることは全く予想できなかった。④販売時、甲らの購入した部屋は他の一階の部屋より日当たりが良く価格設定には問題はなかった。⑤契約解除には応じられない。⑥迷惑をかけたのは事実なので、見舞金として一軒当たり五〇万円程度は考えていると主張した。

委員より、現地調査を踏まえて、甲らに対しては、契約解除は乙₁、乙₂が拒否しているの
で難しいこと、重要なことは自らもチェック

する必要があったこと等を説明して、一方、乙₁、乙₂に対しては、南側隣地との段差については法律をクリアーしていても、購入者には不利益と思われるので事前に説明すべきであったことを指摘して、日当たりが良いということと価格を高くした部分は、その利益が失われたのであるから返還したらどうかと提案した。乙₁、乙₂は、販売時の価格設定(日当たりが良いとして二五〇万円上乘せ分)はその当時においては問題なかったとして、差額分を返還することを拒否した。

委員より、両当事者になお一層の歩み寄りを求めた結果、乙₁、乙₂は和解金として、一軒当たり一〇〇万円宛で合計三〇〇万円を支払う旨提案があった。甲らは、専用庭に目隠しの植樹をしたのでその費用をプラスしてくれば妥協したいと主張した。諸般の事情を考慮して、委員より乙₁、乙₂に和解金として一軒当たり一一〇万円、合計三三〇万円を支払いの提案をしたところ、乙₁、乙₂は了解し、甲らも納得したので本案件は和解に至った。

三 和解の内容

① 乙₁、乙₂は甲らに対し、本案件にかかる和解金として各金一一〇万円を本日支払い、甲らはこれを受領した。

- ② 甲ら及び乙₁、乙₂は、本案件に関し、前条項に定めるものを除き、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 甲ら及び乙₁、乙₂は、本案件に関し、今後互いに裁判上、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 甲ら及び乙₁、乙₂は、本案件及びこの和解契約の内容について、第三者にその内容を漏らしてはならない。
- ⑤ 甲らは、本案件に関し、国土交通省になした乙₁、乙₂への苦情申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)