



特定紛争案件／平成十二年 度第六号のあらまし

廃材埋設による土地の瑕疵をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成十一年七月、業者の媒介(売主側に業者乙₁、買主側に業者乙₂が媒介)で、売主丙から、土地(面積二三一・四一[㎡]) (以下「本件土地」という。)を代金五、六七〇万円で購入受ける売買契約を締結し、手付金五五〇万円を支払った。残金は、同年一〇月末日までに丙において地上建物を取り壊し、建物滅失登記の完了と引換えに支払うものとされ、甲は、同年十一月、更地となっていることを確認のうえ、代金を支払って本件土地の引渡しを受けた。

平成一二年三月頃甲は、近所の人から強風時には砂塵が舞い、降雨時には土砂が道路沿いの溝に流入するとのクレームを受けたので、その住民宅を訪問したところ、本件土地に解体工事中に大量の廃材が埋められたことを知らされた。甲が乙₂に事実関係の調査を求めたところ、丙が縁故関係にある解体業者Aに一

六〇万円建物等の解体を依頼し、さらに、Aは下請業者Bに一〇〇万円で請け負わせ、Bが地上建物の解体に伴って発生した大量の廃材を本件土地に埋めたことが判明した。Bが乙₂に回答したところによると、敷地内の四カ所に埋めたということである。同年四月、甲は、乙₂に対し、本件契約の解除通知を送付するとともに、同年五月、掘削作業を行ったところ、土間コン、基礎コン、瓦以外に燃やした材木が出てきた。甲、丙及び乙₁、乙₂で本件の解決策を協議したところ、一旦は解体業者Aが本件土地を買取ることにより契約を解除する方向で合意が成立したが、Aの資金調達が出来なく、上記合意にもとづく処理はできないとの結論になった(丙には自分も被害者であるとの考えがあり、全てAに、AはBに一部を負担させようと考えている)。甲は引渡しまでの間に予定されていた地上建物の取り壊しについて、乙₁、乙₂には十分な注意を払わなかった過失があると主張して、紛争に

なった。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、建築一名、一般行政一名)により六回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①購入後、近所の人から強風時に砂塵が舞い、降雨時に土砂が道路沿いの溝に流入するとのクレームがあった。②その住民を訪問したところ、解体工事中に穴が沢山掘られ、廃材が埋められたことを知っていますかと言われた。③そのことは知らなかった。乙₂に事実を確認したところ、解体業者Bが建物解体時に大量の廃材を埋めたことが判明した。④そこで乙₂に対して、本件土地には瑕疵があるとして契約解除を通知するとともに、掘って調べたところ大量の廃材が埋まっております、廃材を取り除くには多額の費用がかかることが判明した。⑤乙₁、乙₂を通じて売主丙にも交渉したが、丙は、A及びBの責任であるとして裁判での決着を主張した。⑥その後、丙、乙₁及び乙₂並びにA及びBを交えて話し合いをしたが、決着がつかなかった。⑦このような結果になったのは媒介した乙₁、乙₂が十分な注意を怠ったためである。⑧乙₁、乙₂の全責任で廃材を撤去して、本件土地を第三者に売却してほしい、等と主張した。

これに対して、乙₁、乙₂は、①本件土地にBが廃材を埋めたことは全く知らなかった。②土地の瑕疵は、基本的には丙の責任で、丙とも交渉したが、丙は、解体業者A、Bの責任であることを主張して譲らなかった。③Aが物件を買取る約束をしたが資金繰りがつかず買取りが駄目になった。④廃材撤去のため業者に見積りを出させたが、金額(八〇〇万円)一、五〇〇万円)がバラバラで費用の算出が難しい。⑤乙₁、乙₂の責任での廃材撤去はできない。⑥第三者への売却は困難である。⑦しかし、甲に多大な迷惑をかけたのは事実なので、媒介手数料(各金一八四万円余)の範囲内で考えたい等と主張した。

委員より、甲に対して、基本的には売主の責任であり、土地の買取り等根本的な解決について媒介業者に全責任を負わせるのは難しく、そのためには売主の参加が必要であることを説明して、乙₁、乙₂を通じて丙の参加を求めたが、丙に拒否された。そこで、委員より、丙の参加が得られない以上、廃材を撤去して本件土地を元の商品価値のある土地に戻すことにしほり、そのための費用負担について話し合うことを勧めたところ、双方ともその方向で話合いに応じることとなった。以上の結果、甲に撤去費用の調査を求め、諸般の事情を勘

案して、最終的に委員の調整で乙₁、乙₂が廃材撤去費用として各二五〇万円を支払うことで検討を求めたところ、両当事者とも納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙₁及び乙₂は、甲に対し、本日本案件にかかる解決金として、それぞれ金二五〇万円宛を支払い、甲はこれを受領した。

② 甲と乙₁及び乙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 甲と乙₁及び乙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。

④ 甲は、本案件に対し、国土交通省へなした乙₁及び乙₂への苦情申立てを取り下げる。



特定紛争案件／平成十二年度第十号のあらまし

私道利用の覚書の不告知をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成十二年五月末日、売業者乙から土地付区分所有建物(タウンハウスA号棟、二階建、面積三〇一・〇七㎡のうち三分の一)を代金四、六三〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、同日付で手付金一五〇万円を支払った。

本物件は乙の作成した販売用チラシによれ

ば、建築基準法四二条二項規定適用の私道に接しているとの説明があった。また、乙の説明した重要事項説明書では、東側の幅員二・四mの私道に二m以上接していると記載されている。いずれにしても本物件に出入りするためにはこの私道を通行するしか方法がないものであった。本契約書によれば、物件の引渡日は平成十二年六月末日と定められていたが、甲の希望で、決済前に入居することになった。