



特定紛争案件／平成十四年度第五号のあらまし

地中埋没コンクリート等の「がら」の撤去をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成一四年六月、業者丙の媒介で、売業者乙から土地を代金六、六〇〇万円で購入する旨の売買契約を締結した。

甲は、土地の引渡しを受けた後、再度現地を訪れた際、隣地が工事をしていて一〇cmから二〇cm大のコンクリートや煉瓦積みみの「がら」が積まれているのを見た。甲は、購入した土地についてもよく確認したところ、本件土地の北側沿いにコンクリート塊等の「がら」が露出していた。

甲は、乙及び丙に連絡し、同年八月、現地で立会いをし、その後甲自らも業者に頼んで地盤調査をしてもらったところ、本件土地の全体に深さ二・五m程度まで「がら」が混じっており、地耐力が弱い（N値が三以下のところあり）ことを含めて木造の建築をするにも杭を打つ必要があるなどの問題があるため、「がら」混じりの土地を良土と入れ替え、その

際三〇cm毎に突き固めることを主張した。

これに対し乙は、隣地の南側擁壁工事や浄化槽撤去工事を行った際、「がら」は多少出ていると聞いているが、建築工事には問題がない範囲であるとし、また、同月、「敷地内の土の入替えは一切行わない」と回答した。その後、甲は乙及び甲が発注した建築会社も加わり話し合いをしたが、話し合いは平行線となり進展しなかった。

甲は、都に相談したところ、乙は都の担当者、甲の建築工事時に杭を打って「がら」に当たったらそれを取り除く等の対応はする、と答えた。また、同年九月、乙は甲に対して、①「がら」の存在は知らなかった、②甲の建物建築で支障のある「がら」は除去する、③土の入替えは受けられない、との内容証明書を送付した。

これに対し甲は、同月、乙に対して、「土地の引渡し後、土中にはコンクリート等の「がら」が多数混入しており、住宅の建築には適

しない土質であることが判明した。このような土質を持つ土地では到底売買の目的を達成することはできないため誠意ある対応を望む」という内容証明書を送付した。

乙は、甲に対して、本件土地には若干の「がら」が混入しているのは事実だが、通常の建物建築に支障が生じるものとは考えていない。甲の建築計画において、具体的な支障があれば再検討する、と回答したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により八回の調整を行った。調整の過程で、甲は、丙の媒介で、自宅を建築する目的で土地を購入した。建物は鉄筋コンクリートかRC鉄骨を考えていたので、土地の地盤の調査をしたところ、地中（二・五mほど）にコンクリートの「がら」や煉瓦の「がら」等が多数埋設されており、地耐力もN値が三以下のところがあり、地盤も弱く希望の家を建てるには杭を打つ必要があることが判明した。杭を打つには費用もかかるし、地震が来れば建物の倒壊も心配である。契約目的が達成できないので土地を買い戻すか、それができないなら土を繰入替えするか、又は、「がら」の撤去及び杭打ち工事費用（約四三八

万余円)を支払うよう主張した。

これに対し乙は、売主Aより土地を購入し三区画に分筆し、その一区画を甲に売却した。土地の購入時、擁壁の造成工事をしたが、大量の「がら」が出て来たという認識はなかった。「がら」は少しは出て来たが、通常の処理で済んでおり、また、その時点で地盤調査をしたが、その調査報告では多少の「がら」の表示はあるが、建物の建築の地盤としては支障がないとの判断だった。建物の建築に必要な範囲内の「がら」は撤去するが、全面的な土の入替えはできない、建物は建てられるし目的が達成できないわけではないので、土地の買戻しはできない、「がら」の撤去費用の支払は難しいが杭打ち費用の一部一〇〇万円程度は負担したいと主張した。一方、丙は、媒介業者としては、「がら」があるかどうかは地中を掘らない限りわからないので、そこまでの調査義務は負わされておらず、責任はないと主張した。

委員より、甲に対しては、土を入れ替えて盛土とすると宅地として安定するまで時間の経過が必要となること、地耐力はN値が三以下のところも見られるので、杭を打つのがベターである等を説明し、一方、乙に対しては、「がら」があつて建物が建築できず、契約の目

的が達成できなければ契約解除になるが、建物の建築ができれば契約解除の対象とまでには至らないこと、また、丙に対しては、媒介業者には地中までの調査義務はないが、本件では地上に「がら」らしき物が見られたこともあり、契約前に乙に地盤について問題がないか等を問い合わせることは可能だったと思われること、等を指摘した。

最終的に本案件を解決するため、杭を打つことを前提にその費用を乙及び丙がどの程度負担するか調整になった。

諸般の事情を勘案して、委員より、乙が一五〇万円、丙が二〇万円を支払うよう提示したところ、両当事者も同意し、本案件は和解に至った。

### 三 和解の内容

① 乙及び丙は、甲に対し、本案件に関する和解金として、乙は金一五〇万円、丙は金二〇万円、計一七〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

② 甲並びに乙及び丙は、本案件に関し、前条に定めるほか、何らの債権債務がないことを相互に確認する。

③ 甲並びに乙及び丙は、本案件に関し、今後互いに裁判上、裁判外を問わず、一切の

請求又は異議申立てをしないことを相互に確認する。

④ 甲は、本案件に関し、東京都へなした乙及び丙への苦情申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)