



特定紛争案件／平成15年度第2号のあらまし

近隣牧場の悪臭の不告知をめぐるトラブル

伊藤隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成15年4月、業者丙の媒介で、売主業者乙から新築土地付建物（土地149.40㎡、木造2階建）を代金3,980万円で購入する旨売買契約を締結し、引渡しを受け入居した。

入居後、しばらくして、甲は、近隣牧場からのし尿処理で発生する悪臭に悩まされた。甲は、牧場からの悪臭については重要事項でその説明を受けていなかった。

甲によると、契約後の同年5月、甲は、住宅ローン申請手続のため、丙の支店に行き、住宅ローン申請に必要な書類を作成した。その時に丙の担当者から「物件の東側約50mのところ牧場が存在し、牛に関する生産活動が行われているのを確認しました。」とする確認書に署名・捺印して欲しいと言われ、自分が単身赴任しているので、牧場の現状（牛舎からのし尿等の悪臭）を確認することなく署名・捺印した。

甲は、同年6月、町内会の会長宅を挨拶のため訪問したところ、町会長より、牧場のし尿処理等悪臭の問題は何十年前からの懸案事項であることを知らされた。

甲は、町会長の話を聞いて、子供の病気（喘息）等を考慮すると生活できないとして、乙及び丙に対して、①本物件を買い戻すか、②それができないなら損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、甲は地元の住民で牧場の存在は知っていると思ったが、契約後気にな

ったので、丙には重要事項説明に追加するよう依頼したと主張した。一方、丙は、牧場の牛舎は乙から100～200m離れていると聞いて重要事項説明は必要ないと判断した、と主張したため紛争になった。

2 調整手続の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により5回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①病気（喘息）の子供をかかえ、環境のよいところを条件に丙に物件の媒介を依頼した、②丙に物件を案内され気に入ったので購入したが、購入後、近隣牧場の牛舎からのし尿処理に伴う悪臭に悩まされることになった、③重説時、丙より、近隣に牧場があり、牛舎から悪臭があること等の説明があれば購入しなかった、④子供の病気もあり、このままでは住むことができない、契約を解除して買い戻すか、それができないなら損害賠償として300万円（換気システム設置プラス慰謝料）を支払うよう主張した。

これに対して乙は、①甲は地元の人で牧場については当然知っていると思った、牧場があれば動物もいるので臭いも出る、臭いが出るのは堆肥作業をする日で、せいぜい週2回程度である、②丙の担当者には甲が牧場の存在を知らないのであれば重説書に入れるよう依頼したが、丙から、牧場の牛舎が物件より距離があるので告知義務がないと判断し、省略すると言われた、③契約締結後、甲が帰った段階で気になり、後日トラブルを避けるため丙の担当者に甲に追加説明するよう依頼し、

丙から、甲より牧場が存在するという確認書を取ったという報告があったので、当然甲が了解したと思った、④牧場側も悪臭については牛舎の堆肥場に囲いをつけるなど検討しているのでは近々解消すると思われる、⑤しかし、迷惑をかけたのも事実なのでお見舞金として10万円程度は考えていると主張した。

一方、丙は、①牧場のことは認識がなく、乙より臭気の話は聞いてなかったので重説では説明していない、②牧場は物件より100～200m離れているとのことだったので現地調査はしていないが告知義務はないと判断した、③甲より牧場が存在するという確認書もらったので了解してくれたと理解した、④しかし、甲に迷惑をかけたのは事実なので解決金として甲より受領した手数料の半額70万円程度は支払ってもよい、と主張した。

委員より、乙及び丙に対しては、購入者の意思決定に係わるような重要な事項については当然説明しなければならないがその説明が十分ではなかったこと、甲が環境のよいところを求めていたのだから、牧場からの臭気のようなデメリットがあれば当然説明しておくべきだったこと等を指摘し、一方、甲に対しては、契約解除は生活できないほどひどいものであればその可能性はあるが、本件はそこまで難しく契約解除は現実的ではないと思われること、等を説明した。

諸般の事情を勘案して、委員より、両当事者に対して、本件は金銭解決が望ましいことを説明し、丙は、甲より受け取った手数料の全額129万1,500円、乙は40万円、計169万1,500円を解決金として支払うよう提示したところ、乙及び丙は納得し、甲も了解したので、本件は和解に至った。

3 和解の内容

① 甲に対し、本案件にかかる解決金として、

乙は金40万円、丙は金129万1,500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、相互に何らの債権債務がないことを確認する。

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を申立て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に対する苦情申立てを取り下げる。