

 RETIO 特定紛争案件／平成18年度第4号のあらまし

フローリング工事不可の不告知をめぐるトラブル 新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成18年6月に、A市所在の中古マンションを、媒介業者丙を介して、売主業者乙から買い受け、同年7月に引渡しを受けた。

買主甲は、同年7月に、階下住人宅に対してフローリングへの変更工事の予定を告げに行ったところ、同住人から強硬な反対を受け、そこで初めて、前所有者である売主業者乙も同住人からフローリング工事に反対され断念した経緯があることを知った。

上記面談時、同住人から、「乙の子会社の工事担当者と約束を交わした」として、ファイルに入った書類を見せられたが、買主甲は、その住人の怒気に恐怖を感じたとし、また、フローリング工事が不可能なことを知っているのに何故やってきたのかと難詰され、一方的な侮辱を受けたと主張した。

その後、同年8月に、買主甲は再度、媒介業者丙、売主業者乙を伴って、同住人を訪問したが、かえって、同住人の怒りは増幅したため、もはや、フローリング工事の可否に関係なく、入居は行えないとの結論に至ったとした。

以上を踏まえて、買主甲は、売主業者乙に対して、以下のとおり要求した。

- ①売買契約の解除（取消）
 - ②原状（購入前）回復費用の負担（購入時諸費用、登記所費用など）
 - ③契約解除に伴う損失の補償
- これに対して、売主業者乙は、階下住民か

らフローリング工事を断られた経緯を買主甲に告知しなかったことの過失を認めているが、乙は、フローリングに貼り替えることが買主甲の購入条件であることを知らされていなかったこと、及び「今後も工事を一切禁止する」等の書面を交わした事実が無いと主張。乙は、甲の要求に応じて物件を買戻すことには同意するが、購入時諸費用並びに原状回復諸費用については、媒介業者丙と負担費用を分担すべきであり、損失費用については妥当な金額の判断が出来ないと主張した。

一方、媒介業者丙は、契約に先立ち、マンション管理会社の重要事項調査書には、フローリングの施工については床材の品質に条件があることのみ記載されていたこと、更に、重説時に、乙の社員に特に引き継ぐべき事項が無い最終確認したが「特に無し」との回答であったことから、買主から提示されていた購入条件について問題ないと判断したと主張。今回の紛争の最大の原因は売主業者乙と階下住人とのトラブルの存在にあるとして、乙が非を認め、甲に対して誠意を持って対応する以外に解決方法は無いと主張して、紛争になったものである。

2. 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者1名、不動産鑑定士1名）により4回の調整を行った。調整の過程で、甲は、売主業者乙に対して、階下住人のフローリング工事反対という事実を告知しなかったことに関し、①売買契約の取消、②所有権移転等の原状回復に

伴う諸費用負担、③その他損失費用、などを要求し、仲介業者丙に対しては、仲介手数料の返還を要求した。

これに対して、売主業者乙は、契約の白紙撤回及びそれに伴う原状回復費用等として、買主甲に対し200万円程度の支払いには応ずるが、仲介業者丙と折半すべきだと主張した。

一方、仲介業者丙は、買主甲に対して仲介手数料を返還することは了解したが、売主業者乙に対しては、仲介手数料を全額返還するのであれば、原状回復に伴う諸費用については、負担割合を媒介丙と売主乙で20：80とすべきであると主張した。

委員より買主甲に対して両業者の意向を伝えたところ、甲は、原状回復及び慰謝料等として500万円は要求したいと主張した。

これらを受けて、委員は、本件は早期円満解決が肝要であり、両業者に対しては、金額の上乗せを検討するよう要請し、買主甲に対しては、要求金額の根拠付けを含めて再考するよう要請した。

その後の調整で、委員は3当事者から検討結果を聴取した。売主業者乙は、買主甲に支払う金額の総額については委員から妥当な金額を提示して欲しいと申し出るとともに、むしろ仲介業者との負担割合が問題であり、折半すべきことを主張した。

仲介業者丙は、仲介手数料については買主には全額返還するが、売主業者には半額返還するのが基本であると主張したが、委員より、仲介手数料は飽くまで成功報酬であり成約出来れば払われるが成約出来なければゼロである旨を話したところ、丙は手数料全額返還止む無しと了解、売主業者乙との負担割合についても、委員からの判断提示があれば検討する旨申出た。

買主甲は、知合いの弁護士にも相談の上、慰謝料も含めて300万円が妥当なのではない

かと主張したが、委員より、原状回復費用の積上げが為されていない点を指摘して、直ちに積上げ作業をするよう要請した。その結果、総損害額は約160万と算定されたが、慰謝料を加味した解決金の額については委員に委ねると申出た。

以上を踏まえて、委員にて協議の上、3当事者に対して調整案として以下のとおり提示した。①解決金は250万円とする。②売主・媒介業者間の負担割合は50：50とする。

これに対して、買主甲は、早期解決が望めるのであれば了承する旨回答した。媒介業者丙は、調整案は当社の本意では無いとしながらも、買主のことを優先すれば止むを得ないと回答した。売主業者乙は、媒介との負担割合が50：50であれば問題ないと回答したため、3当事者間の基本的合意が成立、売買契約の解除手続きと和解契約書の作成を並行して進め、本件は和解成立に至った。

3. 和解の内容

和解契約書条文掲載省略。

(企画調整部調整第二課長)