

RETIO 特定紛争案件／平成20年度第2号のあらまし

敷地の下を鉄道が通っていること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17年3月に、売主Aから土地を媒介業者乙を通じて2,950万円で購入する売買契約を締結した。

甲は建築請負業者と建物の契約を締結し、翌18年1月に引渡しを受けて同月末に入居したが、甲は、入居直後から、地下のトンネルを通る鉄道の騒音と振動に悩まされてきた。

甲は、重説で地下にトンネルがあり鉄道が走っていることは聞いていないとして媒介業者乙にクレームした。調査したところ、当該土地の西側約7m地点の地下にJRのトンネルが通っていることが判明した。

乙は、本件地下の鉄道の件は承知しておらず、契約時点での重説では、物件が更地であり、交通量の多い幹線道路に隣接していること、売主からも何ら申告も無かったため、知り得なかったと説明した。

18年2月から、乙との話し合いを継続してきたが、何らの進展もないことから、同年5月8日付けで、乙宛に、内容証明郵便を送り、責任を取るよう回答を求めた。

これに対して乙は、本件は売主が告知しなかった瑕疵に関する問題であり、売主と面談した上で回答する旨伝えた（18年5月）。

乙は、売主との面談結果として、「売主は耳が悪く、トンネルについては知っていたが、生活の上では気にならなかったため、敢えて買主に話す必要はないと思っていた。」「今回

の売却は、自分が経営する会社を整理するためだったので、手元に資金がなく金銭解決には応じられない。」との売主発言を伝えた。

甲は、当該鉄道の存在について説明を受けていれば、本件土地を購入しなかった、もしくは十分な工事をもって防振対応も取れたとして、乙に対して損害賠償を要求した。

これに対して乙は、売主から何ら申告も無かったため、調査の段階では知り得なかったとして、当初、迷惑料として20～30万円を提案したが、甲は建物代も含めて6000万円以上掛かっているとして、買い替え、または転売時の損害を補償するように要求した。

その後、双方で交渉を継続してきたが、甲が1500万円の損害賠償（根拠：地下にトンネルがある場合、周辺相場の60～70%と言われている）を要求、一方、乙は、300万円が限度（減価分は10%と算定）であると主張、並行線を辿って進展が見込めない。

以上の状況の中、甲乙とも、直接交渉では折り合いが付かないため、特定紛争処理要請に至ったものである。

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）により調整を行った。調整の過程で、甲は、契約時の重

説で、鉄道のトンネルが敷地の下を通っていることの説明を受けていないこと、入居して初めて、騒音及び振動があることが分かり、かつ貨物列車が深夜により多く通るため振動も通常の客車よりも強く精神的苦痛が大きいと訴え、乙が損害賠償金として300万円を限度としているのは納得出来ないと主張した。但し、当初乙から提示された1500万円という金額の妥当性も分からないので、調整の場で妥当な判断を頂いて早く解決したい考えである旨を申し述べた。

これに対して乙は、重説上の調査説明義務に問題があったことを認めた上で、当初の甲との交渉では、本物件を買い取って売却した場合、1000万円程度の損失が出て、売却するための営業経費も500万くらいかかるので、併せて1500万円程度の損害金を申し出たが、社内で検討したところ、株主に対する問題もあるので、支払える限度は300万円であると主張した。ただ、甲主張の1500万円と300万円では金額の乖離が大きく、当事者間の話し合いでは解決が困難なため、第三者機関である当機構での判断による解決を図りたいと申出た。

これを受けて、委員より、騒音と振動の程度を現地調査で確認した上で調整したい旨提案したところ、双方とも了解したため、11月5日に現地調査を行い、騒音と振動の程度を体感することとした。貨物列車が通る時間帯ということで、午後8時30分に甲宅を訪問することとした（当日は、偶々、鉄道で人身事故があったことも影響して、通常であればこの時間帯に7-8本の貨物列車が通るところ、当日は2本程度であった。）。

次回期日において、委員は、現地調査の結果を踏まえて事前に委員にて協議の上調整に臨んだ。

委員は、甲に対して、本件トラブルには乙

だけでなく、通常ベースであれば責任が大きいのは売主であり、更に建築士、設計者、施工者にも工事の途中で振動等の状況が分かったのであれば、そちらにも責任を請求できる可能性もあり、乙のみに全ての責任を負わせるのは無理がある点を指摘した。

その上で委員は、現地調査における騒音・振動の程度を踏まえた上で、騒音問題の判例等とも比較して判断すると、本件について裁判で業者側の責任を追及するのは難しい点を説明するとともに、委員としての調整案として、土地減価分300万円に慰謝料的なもので100万円、それに防振基礎の機会を奪われ、防振工事が出来ないことで100万円を積み増して、解決金500万円を提示したところ、甲はその金額で収めたいと申出た。

これを受けて、委員は、乙に対しても金額の内訳を説明の上、解決金500万円を提示したところ、早急に社内で検討する旨申出た。

乙は、社内稟議の結果として解決金500万円の調整案を受諾する旨回答したため、本件は和解成立に至った。

3 和解の内容

- ①乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金500万円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ②甲乙は、本案件につき、前条に定めるほか、に何等の債権債務がないことを相互に確認する。
- ③甲及び乙は、今後互いに本案件につき、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。
- ④甲は、本案件につき、行政庁へなした乙への苦情申立てを取り下げる。

(調査研究部調整第二課長)