

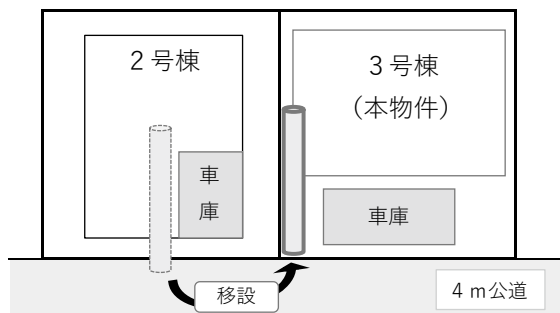
当機構では、消費者と宅建業者のトラブルについて、苦情を受け付けた行政庁等からの要請に基づき、裁判外紛争解決手続（ADR）である「特定紛争処理事業」を行っています。

## RETIO 特定紛争案件／令和3年度第1号のあらまし

### 新築住宅敷地内の電柱設置

調査研究部主任調整役 西崎 哲太郎

#### 1 事案の概要



買主甲は、令和2年12月15日、売主業者乙が分譲する未完成戸建て住宅5棟のうち、3号棟（土地95.00㎡、建物93.67㎡）について、媒介業者丙の媒介により、売買価格4,580万円円で売買契約を締結した。（最終残金決済及び引渡し予定は令和3年5月20日）

令和3年4月6日、甲が現地の工事状況を視察したところ、購入敷地内の隅に電柱を立てる工事が行われていることを知り、4月16日、乙の事務所にて丙を交えた三者協議が行われ、乙からは以下のとおり説明があった。

① 2号棟予定地前の公道部分にあった古い電柱は、2号棟車庫と干渉するため、東京電力に移設を相談していたが、東京電力による検討が必要であるため甲との契約時点で移設位置は確定していなかった。

② 2月5日に東京電力より、古い電柱を撤

去し、1号棟と3号棟の敷地内2カ所に電柱を新設するとの回答があり、乙名義で、敷地内への電柱設置についての承諾書提出を求められた。乙として電柱2本の新設位置を認識したのはこの時点である。

③ 2月5日時点での当該敷地の所有者は乙であり、東京電力への承諾書提出に関して甲の了解は不要であった。また、重要事項説明書（以下、「重説」という。）の「その他重要な事項」においても、丙が「本物件敷地内に将来、東京電力、NTT等の電柱及び支線が埋設される場合がございます。また、敷地内上空に電線が通過する場合がありますが、これらについては移設及び撤去は出来ません。」と記載し、説明している。

甲としては、電柱設置に関する具体的な可能性の説明を受けられないまま契約し、また、自分達に無断で敷地内に電柱を建てられたことについて納得がいかず、乙や丙に売買価格の値引きや媒介手数料の減額を交渉したが、拒否されただけでなく、かえって違約解除による違約金請求を示唆されたため紛争となった。

#### 2 紛争処理の経過

甲から苦情を受けた行政庁が各当事者の希望を確認のうえ、当機構宛て特定紛争処理に

よる調整を要請した。

当機構では、紛争処理委員3名（弁護士・建築専門家・一般行政経験者）により計3回の調整を行った。

第1回調整期日において、当事者の主張内容を聴取した。

甲は、重説や売買契約書に将来的な電柱設置の可能性に言及されていたとしても、この「将来」とは、引渡しを受けた以降の将来としか考えられないと主張した。

そのうえで、甲は、敷地外への電柱移設が第一希望であり、それが困難である場合には相応の金銭的解決を求めると主張した。

乙は、2号棟前に存していた古い電柱が2号棟車庫に干渉することから移設する必要があることを本分譲地開発の計画当初から認識していたが、それが3号棟の敷地内となることは、甲との契約時点はもとより、翌年2月5日に東京電力から通知されるまで分からなかったと主張した。

委員より、2月5日前後に甲と内装の件で打ち合わせていたにも拘らず、電柱移設のことを説明しなかった理由を質問したところ、乙は、重説において敷地内に電柱が埋設される可能性があることを丙から告知しており、このようなケースの場合、説明しないのが慣習であり、説明するつもりもなかったと回答した。また、重説や売買契約書の特記事項における「将来」の意味については、「契約後」と解釈しており、そもそもこれを作成したのは丙であり、不動産取引契約における一般的な表現であると主張した。

丙は、重説や売買契約書に記載した特記文言は、同社で使用している書式に一般的に入っている定型文で特段の深い意味はなく、本件電柱移設の事実を4月6日のトラブル発生時まで乙からも全く聞いておらず、適切な媒介業務を行っていたものであって、解決金支

払等に応じるつもりは全くないと主張した。

委員より、甲に対しては、電柱再移設に関する実現性の確認と、それが叶わない場合に要求したい解決金の金額検討を、乙及び丙に対しては、考えられる解決案の検討を依頼して、第1回調整期日を終了した。

第2回調整期日において、まず、甲に依頼した東京電力及び市への確認結果並びにこれに基づく甲としての主張内容を確認した。

甲が東京電力に確認した結果では、①売買契約より2か月前の時点で、3号棟の敷地内に電柱を移設することが決まっていた、②仮に当該電柱を移設する場合、30～40万円の費用を要する、ということが判明したとのことであった。また、市に確認した結果、通学路になっている幅員4mの狭い道路でもあり、今から公道に再移設することは極力避けて欲しいとの回答であったとの報告があった。

これらを踏まえて、甲としては、敷地外に再移設することを断念し、電柱移設費用相当額の30～40万円を解決金として乙及び丙に連帯して要求したいと主張した。

甲の主張をまず乙に伝えたいと、乙としての解決案を聴取したところ、本件紛争の解決金として、丙の方針如何に拘らず、20万円を支払いたいとの意向が示された。

次に、丙の意向を確認したところ、丙は、電柱の件は乙から説明を受けていないので、一切責任はないとして、調整を打ち切ってもらって構わないと主張した。

委員からは、丙に対し、重説で電柱が立つ可能性を説明しておきながら、その実際の可能性について乙に確認しておらず、かつ、当該説明箇所にも誤記<sup>1</sup>があるなど、媒介業務として不適切ではなかったのかと指摘した。

委員より乙及び丙の各方針を甲に伝えたいところ、乙とは20万円の解決金で和解したいとの意向であった。次に、丙に関しては、そも

そもこの問題が発生したときに、媒介業者として親身に対応してくれなかったことがトラブル深刻化の原因であり、丙にも謝罪の姿勢をきちんと示して欲しいとして55,000円（納得いかないまま支払った住宅ローン代行事務手数料相当額）を解決金として要求したいと主張した。

次回、第3回調整期日においては、丙の最終回答如何に拘らず、甲乙間で和解契約を行うこととなり、丙もこれに参加するかどうかの最終回答を待つこととして、第2回調整期日を終了した。

第2回調整期日後、丙より、「これまでの経緯を総合的に勘案して、解決金55,000円を支払って和解したい」との申出があり、これを甲に伝えたところ、甲の同意が得られた。

これに基づき、第3回調整期日において当事者全員が和解契約書原本に署名捺印をして解決金の授受を行い、本件は正式に和解契約の成立に至った。

以上

---

1 重説の「工事完了時の形状・構造等」の項目において、「開発現場等で、敷地内に電柱及び支線が設置される場合がありますのであらかじめご承知おきください。」との記載の下に「■別紙説明書に基づきます。」とあるものの、実際には説明書は存在せず、具体的説明もなかった。これは、丙の他の案件での重説を上書き流用したための事務ミスであった由。