

特定紛争案件／平成十四年度第一号のあらまし

消費税課税対象外とした媒介業者の

責任をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

売主甲は、平成二二年二月、業者乙の媒介により、買主業者丙との間で、事業用ビル一棟を代金五億円、一括決済を条件とする売買契約を締結した。

本社ビル売却にあたって甲は、乙より消費税課税対象外と聞いており、また、売買契約書にも「消費税なし」と記載されていた。これは、乙が、甲の個人の資産売却で消費税の課税対象外と考えたためである。甲が課税対象と知ったのは、税務署からの通知があったからで、その通知は、ビル売却に伴う消費税と無申告加算税として合計八六四万余円を課税するものであった。

甲が、税務署からの通知について乙に確認したところ、乙は、「本契約には消費税は絶対かからず、正当な契約である」と主張したが、甲の申立てによれば、その後、甲と乙の話し

いにより、乙が甲に対して消費税七五二万余円の半分三七五万余円プラス無申告加算税の金額一一二万余円の合計四八八万余円を六か月の分割で支払うことを承諾した。

そこで甲が乙に対して支払請求をしたところ、乙は支払義務はないとし、丙も本件は乙の問題であり、一切関係はないとしたため、紛争になった。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により三回の調整を行ったが、第一回目の調整当日、甲の妻丁より甲が数日前死亡した旨の連絡があった。委員より、乙に甲が数日前死亡した旨連絡があったことを告げ、やむを得ず乙のみ事情聴取をした。二回目の調整で丁より、甲の意思を継ぐため、本件の調整を続行してくれるよう依頼があった。甲の相続人は丁、長男、次男の三人であるが、甲

の債務が多額なため、丁と長男は相続放棄をし、次男が限定承認で本件を引き継ぎ、弁護士を代理人として委任したので、丁側の代理人と乙との間で調整を行った。

乙の主張は、本物件は競売になるところ、乙が買主を見つけ、任意売買したもので、債権者に一部債権を放棄させるなど交渉したり、甲に対して多大な貢献をした。甲を気の毒に思ったが支払を承諾した覚えはないし、今は資金繰りが悪化し支払う余裕もなく、かつ、媒介手数料一、五〇〇万円ももらっていない。また、乙は、甲が死亡した以上、申立人が存在せず、次男が申立人になるのは疑義があると主張した。その後乙自身も病気で入院の必要があるとの診断書が提出され、本件の調整には今後出られないので調整を取り下げたい旨の要望書を東京都に提出した。これに対し、丁側の代理人も了解し、今後訴訟で対処することとした。東京都より紛争処理要請書の取下手が提出されたため、本件は取下げとした。

（企画調整部調整第二課長）



特定紛争案件／平成十四年度第二号のあらまし

前面道路上のごみ置場の移設をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成一三年一月、売主業者乙から、マンション一階の一室を代金四、一五〇万円で購入する旨売買契約を締結し、同年九月に残金を支払い、同年一〇月入居した。甲によると、同年八月、建築現場を下見した時、当該一室の専用庭の前面に工事中の資材が置かれていたので、そこを「建築現場機材置場」と思い、将来は撤去されるものと考えた。

乙は、同年九月、内覧会を実施したが、この時、甲は初めて「建築現場機材置場」の所在が近隣の町内会（当該マンションのものとは別）の「ごみ置場」であることを知った。甲が乙に「ごみ置場」の撤去を要求したところ、乙から、「ごみ置場」の移設は可能であり、後日、移設日連絡する旨の回答があったので、それを信じて甲は残金を支払った。

その後、乙は、「ごみ置場」の移設に関して町内会と交渉したが、町内会役員の一部に反対があつて移設が困難になったため、乙は、その状況を同年一〇月甲に連絡した。

そこで甲は乙に対して、契約解除をするか或は購入価格を減額するか、それができない時は文書で謝罪し、専用庭の柵外に植栽をし、慰謝料を支払うよう主張したため、紛争になった。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により五回の調整を行った。調整の過程で、甲は、購入前、乙から隣地の「ごみ置場」について説明がなく、内覧会で「ごみ置場」を知らされたが、「ごみ置場」の移設が可能だと言われ、それを信じて物件を購入したが、移設が不可能なことが判明した。

「ごみ置場」からの異臭、浮浪者の覗きや空缶

収集の際の騒音に悩まされ、病気の子供をかかえ精神的にも不安定な状態にある。今後も同じ状態で生活しなくてはならないし、「ごみ置場」が事前にわかっておれば購入しなかった。契約を解除して代金を返還するか、「ごみ置場」の移設が不可能なら乙の謝罪と植栽などで目隠しをし、慰謝料として二七〇万円を支払うよう主張した。

これに対して乙は、「ごみ置場」の移設が可能と言ったのは事実かもしれないが、担当者が言ったことで担当者も退職しており確認はとれていない。「ごみ置場」の移設については役所にもお願いしたが、近隣住民の同意がないと移設ができないとのこと移設が不可能になった。契約解除や代金の減額には応じられないが、迷惑をかけたのは事実なので、植栽（費用約三〇万円相当）の他に慰謝料として三〇万円程度は考えたいと主張した。

委員より、甲に対しては、契約解除は難しいこと等を説明し、一方、乙に対しては、「ごみ置場」は嫌悪施設に近いものであるから、価格で配慮するとか、事前によく説明しておく必要があったこと等を指摘した。

諸般の事情を勘案して、委員より、調整案として、乙に植栽すること、謝罪を文書ですること、解決金として六〇万円を支払うよう

提示したところ、両当事者は納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙は甲に対し、本案件に関し、遺憾の意を表し、解決金として金六〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 乙は、別紙のとおり植栽をするにつき管理組合の確認を得たので、別紙のとおり植栽をすみやかに行う。
- ③ 甲及び乙は、第一条及び第二条に定めるものを除き、本案件に関し、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- ④ 甲及び乙は、本案件に関し、今後互いに裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしない。
- ⑤ 甲は、本案件に関し、東京都へなした乙への苦情申立てを取り下げる。

