



特定紛争案件／平成十三年度第二号のあらまし

道路計画に伴う容積率制限の説明不足をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲ら（六世帯、一〇名）は、平成五年二月、売主業者乙<sup>1</sup>、販売代理業者乙<sup>2</sup>（以下「乙ら」という。）から、区分所有建物（一棟全体で三〇室）の一室を、それぞれ購入し、同年五月引渡しを受け、入居した。

平成一一年一月、市の説明会（マンション敷地買収計画）があり、市の担当者から、①市の都市計画に基づき、当マンション前の道路拡幅のため、同敷地の内約五四㎡を買収対象とすること、②その結果、残敷地面積が建築基準法の要件（建ぺい率）を欠くことになり、同法の既存不適格建築物になる。③既存不適格建築物にされたくないというなら管理組合において、隣地土地（敷地の裏側に市所有の廃道敷地あり）を自費で購入すべきである、との説明を受けた。甲らによると、売買契約書には、マンション敷地の買収に関するような記載は全くなく、重要事項説明書で

は、敷地南側道路は、都市計画道路の指定（計画決定）を受けておりますとのみ記載されていた。

甲らは乙らに対して、敷地買収により適法であった自らのマンションが建築基準法の既存不適格建築物になってしまうと市から突然告げられたため、乙らに次のような質問をした。①重説で、計画決定の説明を受けたが、将来事業決定後敷地が買収された場合、既存不適格建築物になる旨の説明がなかったのは何故か、②都市計画決定の段階で、マンション敷地のうち計画道路部分を分筆して共有地として扱い、その他の部分を建物敷地権として登記したのは何故か。

乙らは甲らに、①重説は、計画決定の段階ではその計画の説明で足り、将来の不確定な事業決定後の説明をする義務はないと判断している、②計画道路部分を分筆したのは、当該部分を含めて敷地権として登記すると、将来事業決定され、敷地が買収された場合、手

続が煩雑となるためである、と回答した。

そこで甲らは乙らに対し、乙らが計画道路部分の分筆をしたのは、乙らは将来事業決定されることを認識しており、敷地が買収された時にはマンションが既存不適格建築物となることを十分認識していた証拠であるとして、契約を解除し、買戻すか、それができないなら損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙らは、回答書で説明したとおりであると主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により九回（内現地調査一回を含む）の調整を行った。調整の過程で、甲らは、①重説で、計画決定されていることは聞いたが、事業決定後敷地が買収されたらマンションが既存不適格建築物になるということは聞いていない。②乙らが、道路拡幅部分の敷地を分筆したのは、将来事業決定されることを予想していたためである。③本来なら、分筆した部分はマンションの敷地面積から外して分筆する必要があるのに、敷地面積に入れて分筆している。④売買契約を左右するような重要な事項を秘匿して、契約させた。これらのことは重説違反に当たる。⑤契約を解除し、買

戻すか、それができないなら損害賠償を支払うよう主張した。

これに対し乙らは、①計画決定の段階では不確定な事業決定後のことまで説明する必要はなく、重説違反には当たらない。また、重要な事項を秘匿した覚えもない。②拡幅部分の敷地を分筆したのは、将来事業決定され購入者が土地を譲渡する場合、その手続が煩雑になるため、購入者の負担の軽減を考え、便宜を図ったためである。③契約解除や買戻しはできない。④損害も現実には発生していないので、損害賠償は支払えない、等と主張した。

委員より、乙らに対して、重説違反になるかどうかは別にして、分譲時事業決定されていなくても、甲らに不利益になることは説明すべきであったと指摘し、両当事者に対して、市から将来既存不適格建築物となることを解消するため、必要な面積の廃道敷地の一部を購入し、その資金(解決金として三三〇万円、土地一㎡当たり一〇万円、計三四〇万円)を乙らが提供することで解決したらどうかと提案した。両当事者も同意したので、廃道敷地を分筆し、マンション住民側に売却するよう市と交渉したが、隣地の同意が得られず、交渉は不調となった。

乙らは、解決金三三〇万円の支払は既存不

適格建築物の解消が目的であり、マンション住民側全員への支払が原則と主張したため、委員から再度調整案として、両当事者に対して、将来不動産の購入(既存不適格解消目的)資金として、解決金三三〇万円は甲らの管理組合で受取ってもらう(ただし、管理組合の総会での決議が前提)等の提案をしたところ、両者も納得したので、甲らが総会で決議を求めたところ、管理組合内部に反対者が出て決議が取れなかった。最終的に乙らが譲歩して、甲らに個別に専有面積に応じて一戸当たり一万余円(三三〇万円の一/三〇)を均等で支払うことで、両者は納得し、和解に至った。和解の内容は下記のとおりである。

① 甲ら及び乙らは、本案件全体の解決金が、各三三〇万円であることについて合意する(以下「本件解決金」という)。

② 乙らは、甲らに対し、それぞれ、本件解決金に対する参拾分の壹に相当する金一一三、三三四円の支払義務があることを認め、平成一五年五月末日限り、甲らの各自が指定する銀行口座へ送金する方法で支払う。なお、本契約書に署名していない乙らの分譲時の購入者についても同様な取扱いとする。

③ 甲ら及び乙らは、本案件に関しては、本

件和解契約に定めるほか、何らの債権債務が存在しないこと及び今後互いに裁判上、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 甲らは、本案件に関し、埼玉県庁へなしに苦情申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／平成十四年度第四号のあらまし

建物の基礎部分の不具合等をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成一二年一月、業者丙（元付）、丁（客付）の媒介で、売業者乙との間で新築戸建住宅（土地一〇四・四〇㎡、建物延べ面積九八・五三㎡）を代金四、三五〇万円で購入し、平成一三年一月に入居した。

甲が入居後、まもなく一階リビングで床鳴りが発生、二階六畳間の内壁三カ所にひび割れができて、ドアの開閉が困難となり、その後、外壁数カ所にもひび割れが発生した。

甲は、平成一四年四月、市の建築課へ出向き相談し、市の指導に基づき丙が中心となって話し合いを継続したが合意に至らなかった。

そこで甲は、乙、丙及び丁（以下「乙ら」という。）に対して、不具合の原因は、建物の基礎部分の一部が二カ所において擁壁に乗っているため、このような状況では構造耐力、耐震性も心配である、基礎の内容や建物の配置が変更され、床フロアーの厚みが一五㎜から一一㎜に変わる等内容に変更があるにもかかわらず

ならず重要事項での説明がなく、説明があれば購入しなかったとして、損害賠償を支払うか、買戻しをするかのいずれかを主張した。

これに対して乙らは、本件建物は中間検査合格証及び工事完了検査済証の発行後の契約であり、取引としては全く問題はない、建築基準法上の必要書類はすべて渡している、と主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により四回の調整を行った。調整の過程で、甲は、一階リビングの床鳴りはこの下請業者が来て直してくれたが、外壁のひび割れは直っておらず、擁壁にも多数のひび割れが発生している。ひび割れの原因は、建物の基礎の一部が擁壁の上に二カ所乗っているからである。建物の柱の太さ、土台の長さも建築確認図面と違っていることが新たに判明した。この建物は違反建築物で、地震が来れば崩壊する。柱の太さ、土台の長さの修復は

不可能であるから契約を解除し、代金を返還するか、それができないなら、損害賠償として一、三〇〇万円を支払うよう、主張した。

これに対し乙らは、建物のひび割れ、擁壁のひび割れは甲が望むなら補修はするが、一、三〇〇万円の損害賠償は支払えない。甲はひび割れの原因は、建物の一部が擁壁に二カ所乗っているというが、そのような事実はない。ただ、四隅の一カ所が五cm程度浮いているが構造上何等問題はない。市の検査も受け違反建築物でもない。柱の太さ、土台の長さは修復不可能なので、妥当な範囲内なら金銭解決も考えるが、契約解除及び代金返還には応じられない。擁壁は市の立会いを得て構築しており、耐震性も問題はない、等と主張した。

乙らは、建物については欠陥住宅ではなく、構造上も何等問題はないが、甲が心配なら補修や補強を行ってもよい、妥当は範囲内なら金銭解決も考えたとしたが、甲は、本件建物には瑕疵が沢山あり、欠陥住宅であるとし、補修又は資産鑑定による損害賠償を請求したため、両当事者の意見が合わず、委員より、甲に対して資産鑑定までの調整は難しい旨伝えたところ、甲が裁判による解決を強く主張したため、調整不可能と判断され、やむを得ず、両当事者了解のもとに本件は打ち切りとした。