



下水道管接続等の不備をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成13年4月15日、売主丙から、媒介業者乙を介して、A市所在の宅地を代金19百万円余で買い受けた。

乙の重要事項説明書によれば、飲用水は「公管」、ガスは「都市ガス」、排水は「本下水」で、「ただちに利用可能な施設」とされており、それぞれの施設の整備の特別負担も無しとされていた。

ところが、購入後、本件土地には、飲用水・都市ガスいずれも通っておらず、下水道管についても、A市の公共下水道ではない（不動産会社Bが所有者となっている）ことが判明した。更に、契約上、本件土地が接面している位置指定道路については、「丙持分の1/2を分ける」とされていたが、乙からは、「後からでも道路は取得出来る」と説明されていたところ、平成13年11月、丙は道路持分全てを隣家のC氏に売却していたことが判明した。

甲は、本件土地が瑕疵物件であるとして、乙に対して、契約及び重説上に記載された道路持分、排水施設等の項目を全て履行するよう要求している。

これに対して媒介業者乙は、本件売買契約においては、買主甲は、隣接する土地・建物を所有しており、当該位置指定道路の持分を所有して給排水管も引き込み済みであり、甲は本件土地を所有土地と一体の敷地として使用するため、道路持分も給配水管の埋設工事が必要としないという前提条件での売買契約

であったと主張、甲の要求の根拠・理由が無いと主張しているため、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2名）により5回の調整を行なった。調整の過程で、甲は、重要事項説明書に書かれたとおり、飲用水、ガス、下水が直ちに利用可能で費用は掛からないとの説明通りに、媒介業者乙がやるべきことを主張し、乙に対して、1宅地として瑕疵の無い物件にするよう要求した。

これに対して、乙は、接面している位置指定道路及びその下に敷設されている下水道管の過去の経緯（不動産会社Bが道路の無い土地を分譲、裁判所の判決によりBは道路付けと下水道管敷設をした。）を説明し、元々の開発分譲業者であるBが市に採納せず、そのまま所有者になっていることが問題の根本にあり、Bは市に採納すべきであると主張した。更に、乙は、重説の際には市役所に照会して、下水道管が市のものであることを確認しており、契約後数年経ってから、市がBの所有であると訂正したものであり、間違った説明をしたものでは無く、その他の設備に関する重要事項も一般的に要求されることを調査して書いたものであると主張した。

委員より、採納の問題は、本件調整の当事者（甲と乙）以外の第三者との交渉を伴うことから調整自体を難しくする点を指摘の上、本件特定紛争解決のための方策として、金銭

による解決の考えの有無を双方に打診した。

これに対して乙は、金銭では最終的な問題解決にならないと主張したが、早期解決したい意向もあるので、委員からの調整案として提示されれば、検討も吝かではないと述べた。

一方、甲は、現状のまま金銭解決しても、下水管が市に採納されない限り、後でBから訴えられるなど問題解決にならないとして、乙が仲介手数料の範囲内でBと交渉して採納させるべきだと主張した。

これを受けて委員より、乙に対して、再度Bとの採納交渉の可能性を打診したところ、乙が交渉を約したため、その結果を踏まえて調整を図るべく、交渉期間として1ヶ月半程度の時間を置いて次回期日を設けた。

しかし、乙は、上記期間中、約束の採納交渉をせず、これからもするつもりは無いと主張した。乙は約束違反は謝罪したが、そもそも乙には金銭を負担する根拠は無いところ、Bと交渉すればBは乙が一定の金銭を支払うよう要求することが明白であり、それは呑めないというのがその理由だと主張した。

ここに至り、委員は甲に対して、金銭解決しか方法が無い旨伝え、その場合の応諾可能な最低金額を聴取したところ、57万余円（契約金額の3%。Bが採納の交換条件として要求する金額）が最低限度であると主張した。

一方、乙は、30万円が支払い限度であると主張すると共に、改めて、私道の所有者全員による市への採納手続きを提案したが、その場合、私道の所有権が市に移転することになる為、甲は、過去に通行権をめぐるトラブルがあった経緯から所有者全員の承諾が得られる筈も無いとして拒否、調整は極めて困難な状況に至った。

委員は金額的な歩み寄りを図るべく、乙に対して最終的な説得を行った。

乙は、下水道管だけの採納手続きをするべ

く、市役所ともう一度交渉させて貰いたいとし、その交渉が不調に終わった場合には57万余円支払うと申し出た。しかし、委員より、本件調整が最終段階に来ていることから、乙は57万余円を支払うことによって、将来に亘って本件から一切免責され、本件トラブルが全て決着することのメリットを強調したところ、乙もこれを受け容れた為、本件は和解に至った。

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577,500円の支払義務があることを認め、上記金員全額を本日支払い、甲は、これを受領した。
- ② 甲及び乙は、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。

(企画調整部調整第二課長)