

RETIO 特定紛争案件／平成19年度第1号のあらまし

水管橋工事予定の不告知をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲らは、平成17年6月、A市所在の土地付建物（新築）を、売主業者乙及び丙から買い受け、同年8月に引渡しを受けた。

引渡し後、平成18年10月、隣接する道路に接するB川で水管橋工事が始まったが、当該工事に関しては重説上の説明を全く受けていなかったことから、翌11月に売主業者乙及び丙に対して、当該水管橋工事についての説明を求めた。

これを受けて、売主乙及び丙は、買主甲らに対して、乙及び丙が県の企業庁水道局から事前に受けた説明内容を述べて、水道局からは水管橋に関する説明は無かったこと、受領した平面図に配管は記載されていたが、実際に護岸に設置された工作物に関する記載は無かったことなどの経緯から、宅建業法上の調査義務違反、説明義務違反は無いと主張した。

しかしながら、買主甲らは、平成16年1月と同年6月の2回に亘って行われた県企業庁水道局と売主乙及び丙との「水管橋工事に伴う買収予定地について」の交渉の際、売主乙及び丙は水道局側からの説明を受け、水管橋設置の事実及びこの水管橋設置に関して長期間かつ大規模な工事が行われることも十分認識していたとして、宅建業法上の調査義務及び説明義務を果たしていないと主張した。

その後、甲と乙及び丙間で重要事項説明義務の有無について書面でのやり取り等を行って交渉を継続したが、双方の主張は並行線を辿った。

売主乙及び丙は、話し合いによる解決を図るべく、平成19年4月に至り、1戸当たり30万円を上限として個別要因を考慮した金銭の支払いを提案した。

これに対して、買主甲らは、乙及び丙に対して以下のとおり要求した。

- ①代表者の書面による謝罪。
- ②精神的苦痛に対する損害賠償として、1軒あたり127万円（総額508万円）を支払うこと。
- ③工事に起因して発生したと考えられる家屋外壁の汚れ、家屋外壁及び土間のひび割れ、屋内壁のクロス割れ等の被害の修復が水道局の責任となるのか、売主の責任となるのかを確認し、水道局と連携して修復すること。

以上の状況から、売主乙及び丙は、本件の解決が直接交渉によっては困難であると判断、第三者の介在によって妥当な解決を図りたいとの考えに至った。一方、買主甲らも、特定紛争処理による解決を希望したことから、本件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、建築専門家1名）により調整を行った。

調整の過程で、甲らは、売主業者乙及び丙が県の水道局から説明を受けて水管橋工事が行われることを十分認識しながら、重説義務を怠ったとして、当該工事による深刻な被害及び水管橋により景観が悪化したことに対する賠償として、①代表者による書面による謝罪、②精神的苦痛に対する損害賠償として1

軒当たり127万円の支払いを要求したが、家屋の物理的被害については、別途県の水道局からの補修金で解決予定であると主張した。127万円の請求額の根拠としては、知り合いの弁護士に相談し、平成18年12月の東京地裁による隅田川花火事件の判例と平成16年3月の札幌地裁によるC不動産事件の判例等を加味したものと述べた。

これに対して、乙及び丙は、水道局から事前に貰っていた図面等からは完成済みのような水管橋が出来るという認識は無かったが、不告知について全く落ち度が無いと言うつもりはなく、顧問弁護士とも相談の上、当初甲らは景観の悪化を問題視していたので見えがかりの程度により30万円を上限として下は10万円を提示したものであると主張した。

これに対して委員より、本件の問題は、出来上がった水管橋による景観の悪化だけでなく、重説上の不告知による慰謝料も加味されるべきである点を指摘の上、乙及び丙に対して金額の上積みを検討するよう要請した。また、甲らに対しては、上記2つの判例は必ずしも本件と同様ケースとは言えず、参考程度にすべきものと説明した。

これを受けて、乙及び丙は社内検討の上、一律15万円を上乗せし、合計130万円を支払う旨申出たが、委員より、甲らは4人が一律の金額を受領すべきことを主張していることも勘案し、調整案として一律40万円（4人合計で160万円）を提示したところ、双方が合意したため、本件は和解成立に至った。

3 和解の内容

① 乙及び丙は、甲1、甲2、甲3、甲4に対し、本案件につき解決金として、連帯して、1人当たり合計金40万円（4人で合計金160万円）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1、甲2、甲

3、甲4はこれを受領した。

② 甲1、甲2、甲3、甲4及び乙並びに丙は、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1、甲2、甲3、甲4及び乙並びに丙は、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1、甲2、甲3、甲4は、本案件につき、行政庁へなした乙及び丙への苦情申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)