

 RETIO 特定紛争案件／平成22年度第2号のあらまし

媒介業者による宅地の建蔽率・容積率誤表示をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成22年6月、売主Aから、媒介業者乙を介して、B区所在の宅地を価格2,850万円で、同年9月24日引渡し条件で購入契約した。

決済前に、甲はハウスメーカーCとの打ち合わせの際、(有)D企画に依頼した敷地調査報告書により、乙から提出されていた資料内容と異なることが判明した。

乙の資料 = 建蔽率60%・  
容積率200% (160%)

敷地調査結果 = 建蔽率54.52%・  
容積率127.11%

甲が乙に確認したところ、乙が間違っていたことを認め、売主A買主甲双方に対して責任を負い、仲介手数料を返還すること、損害分(容積率減少により床面積約10坪分減少)の賠償を検討するとのことであった。

ところが、上記問題発覚から1週間後、乙は本件に対する支払いは、迷惑料として土地売買代金の3%(855千円)のみであると、回答してきた。甲が乙に3%の根拠を確認したところ、会社の方針とのことで、損害分を賠償する意は示さなかった。

その後、乙は甲に対して、乙が土地を購入する形に変更する書面を用意し、その文書に押印するように要求してきたが、それに対して甲は、乙が買い取った後、絶対に他に転売しないよう要求したところ、乙はこれに応じ

なかった。

平成22年10月1日、A、甲及び乙の3者間で話し合いを行ったが、乙は上記迷惑料が売買金額の3%であることの根拠としては、顧問弁護士と相談して決めたものであることを主張、また、Aが早期解決を望んでいることから、乙は、甲が納得行かないのであれば契約解除によって決着するよう要求した。

平成22年10月5日、甲は行政庁に相談したところ、乙は後日、迷惑料の支払い額は仲介手数料(96万750円)であることを承諾した。甲は上記迷惑料とは別に以下の損害賠償を要求したが、乙は応じないと対応した。

- ①容積率減少に伴う20畳分(約10坪)を補うバルコニーや床収納の工事費。
- ②補えないスペースに関して仲介手数料分の迷惑料の支払い。
- ③契約の履行が遅延したことにより生じた日数分の損害(建物プランのし直し、建物完成時期延期による追加家賃(含む駐車料金)など)。
- ④弁護士相談料。

乙としては、販売図面に誤表示があり、調査・確認不足であったことは認めつつ、媒介業者として、適正で相当な損害額の提示があれば和解に応じたい意向であるが、当事者間では折り合いが付かず、双方とも第三者機関での調整による解決を希望していることから、本件特定紛争案件として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、建築専門家1名、一般行政経験者1名）により調整を行なった。

●調整の過程で、甲は、用途地域の境界線が間違っていたことにより、容積率が減少したこと、引き渡しが遅れたこと、建物全体のボリュームは減少したがその分収納スペース確保等の追加工事費が掛かったこと、弁護士費用が掛かったことなどによって損害賠償を請求したいが、素人なので、いくらのお金請求をしたら良いかわからないと主張した。

これに対して、委員より、請求金額の算定の考え方などを説明して、次回調整までに、損害の内容ごとに積算の上、具体的な請求金額を提示するように要請した。

一方、媒介業者乙は、用途地域の境界線誤表示については、役所に行って確認すべきところ、手元の資料を鵜呑みにしたのが最大のミスと認めた上で、今までの買主甲との交渉では、仲介手数料（96万円余）の返還が賠償額の限度であると主張した。

委員より乙に対して、次回期日までに、土地価値減少3%の根拠資料及び用途地域の境界線の間違ったものと正しいものそれぞれの実面積が分かる資料の提出を要請した。

●第2回調整において、甲は、損害賠償の見積り明細に基づいて、変更・追加工事費（164万円余）、仲介手数料返還（96万円余）、延期された日数分の家賃と駐車場代（37万円余）、弁護士相談料（1万円余）で計299万円余、これに土地の価値下落分と慰謝料を加えた額を請求した。

これを受けて委員より、甲に対して、請求出来るものと出来ないものとを説明した上で、委員としての調整案としては、変更・追加工事費のうち屋根の仕様形状変更工事分で50万円程度、延期された日数及び駐車場代で

40万円程度、慰謝料で30万円程度で計120万円。それに、重説に誤りがあったので仲介契約を白紙にしたものとみなし仲介手数料全額返還として、合わせて220万円を提案する旨甲に伝えた。

甲としては、初めてのことなので判断が難しいとしたが、委員から、裁判になった場合は損害の立証については厳しい取扱いになること、慰謝料については30万円という数字は出にくい等の説明を聞いた上で、220万円を受け容れる旨申し出た。

これを受けて委員より、乙に対しても、同様に、甲提出の損害賠償見積り明細のうち調整金額案として委員にて判断した220万円の内訳について説明した。

これに対して、乙は、調査不足であることは認めるが、全面的に責任を負うものではないこと、また、一般的には、仲介手数料を返せば損害賠償責任を果たしたというような考え方が強いと主張した。

これに対して委員より、業界の話としては手数料を返せば、それで責任を果たしたという考えもあるかも知れないが、実際に裁判になれば、仲介手数料が基準ではなく、実損がどのくらいあるかということになるので、実損額が手数料の何倍にもなることも有り得る点を指摘した。更に、委員としては、400万円にも及ぶ要求をする甲に対する説得にも尽力して調整した金額であること、宅建業法上の重説義務違反の問題があることを厳しく受け止めて理解すべき点を念押しした。

委員からの以上の説得を踏まえて、乙は調整案220万円について社内検討をするので、1ヶ月程度の時間が欲しい旨申し出た。

第3回目の調整期日前に、乙は社内検討の結果として、①調整案220万円は受け容れられないこと、②支払える金額は仲介手数料（96万円余）が限度である、と回答して来た。

●第3回目の調整において、乙は、調整案拒絶の理由として、契約後引き渡し前に、用途地域の境界線の間違いが判明し、甲に対しては白紙解約出来る旨説明しており、解除の選択肢があったにも拘らず購入を選択し、後になって建築工事に係る費用等を請求されるのは納得出来ないとし、仲介手数料相当（96万円余）の返還が限度であると主張した。

これに対して、委員より、損害賠償と慰謝料を併せた金額が乙の負担すべき金額であり、単なる仲介手数料返還ではない点を説諭して再考を促したところ、乙は再検討を了承した。

●第4回目の調整においては、乙は社内での再検討の結果として、調整案220万円を受諾する旨回答した。甲も220万円で和解する旨再確認したため、本件は和解成立となった。

和解契約の内容は以下のとおりである。

- ①乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金220万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。

(調査研究部主任調整役)