


RETIO 特定紛争案件／平成24年度第3号のあらまし

高さ制限に係る媒介業者の調査義務違反による契約解除をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

売主甲は、平成23年10月、開発会社Aから、南側の隣地地権者の土地売却に関連して等価交換の協力要請を受けた。その条件として、隣地にある建物の所有者と甲及び当該建物の共有者であるBの3者同時売却同意が条件であった。

甲は、理事会等での何回かの協議を経て、上記の条件で進める方向で内部の了解を取り付けて行ったが、いくつかの困難な点が生じ、結局、Aは撤退した。

同社に替わって、平成24年4月、媒介業者乙が参入してきた。その後、等価交換から売却交渉に話の内容が変わり、当該建物の裏側の隣地所有者も加わって、4者による売却交渉が行われた。

そこで、甲は、売却について、組合格約に則り、建物管理委員会において慎重討議を重ね、最終的に組合法による臨時総会を平成24年6月に開催、売却案の賛成を受けて、乙に売却同意を伝えた。

その間、甲は、売却物件の現況報告書の呈示、税理士による税務調査などを行い、Bは売却許可申請認可を取り付けた。移転先についても、乙が仲介する物件の買付証明も提出した。

その後、乙より、当該不動産の売買契約書案が届き、平成24年9月に隣地所有者と買主が契約締結、その約一週間後に甲と買主が契

約締結するものとされた。

ところが、突然、隣地所有者との契約の前日になって、乙から、契約を延期する事態が生じたとの連絡が入った。乙の説明によれば、買主P社から乙に突然連絡があり、買主の依頼した設計会社からの提案に基づき予定していた15階建ての建物が、当該土地の高さ制限のため建てられない可能性があることが判明したとのことであった。その後、買主の設計会社が、やはり12階までしか建てられないことを確認したが、オーバーした3階部分が削られれば採算が合わないとの理由で、買主が購入申込みを撤回した。

甲としては、どのような事由があろうとも、売買契約の条件として売主4者の同時同意がなされている以上、かかる不測の事態の発生に困り、関係官庁、弁護士等に相談、乙に対する損害賠償についてのアドバイスを受けて、共有者のBとともに、乙との交渉に入った。

平成24年10月9日、事前に申し入れておいた4項目の確認事項について、乙より以下の説明があった。

- ① 買主P社が撤退した理由については上記の前回説明のとおり。
- ② 代替の買主業者については現在のところはない。
- ③ 乙の誠意については、代替業者を探すことと両組合の理事会その他実費負担の認識はあるが、乙で負担すべきものではなく、今回

のトラブルはあくまで設計会社のミスによるものであるため、当該設計会社が負担すべく乙が当該設計会社と交渉する。

④ 両組合に示す経過文書については、乙として経過報告を記載したものを示すに留まる。

以上の乙の説明に対して、甲は納得が行かず、書面の受け取りも拒否した。

こうした経過の中、甲はトラブル解決のため、同年10月30日に、監督行政庁を訪問して、経過説明をして相談を行った。

同年11月8日に、甲は乙に対して、損害賠償金の算出根拠を示した費用明細書を提示して、216万円余を要求した。

これに対して、乙は、同年11月末頃に、設計会社と連帯して、100万円を支払う旨の和解案を提示したが、甲は上記金額を請求するとして、乙の提案を拒否した。

同年12月に入り、乙は、20万円上乗せして、120万円の和解案を提示したが、話し合いは平行線を辿った。(一方、Bは乙との間で、和解金50万円で合意した。)

以上の状況の中、甲は当事者間での解決が困難なため、当機構での解決を希望して特定紛争処理を要請した。一方、乙としても、当機構での早期円満解決を希望したため、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、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、申立人甲は、内部費用明細書を示して、本件ビルの売却承認取得のために組合として理事会、代議員会等を頻繁に開催したとして、そのために要した費用について、弁護士とも相談の上、賃貸料の逸失利益、人件費も含めて、216万円余を損害賠償として請求すると主張した。

これに対して、被申立人乙は、本件については迷惑料として支払う用意はあり、現時点での金額は120万円が限度であると主張した。

ただ、調整の場で解決したい気持ちはあるので、委員より和解案が示されれば、検討する用意はある旨申出た。

● 第2回目の調整期日において、初回期日に双方からの事情聴取により確認された事実関係を踏まえて、委員にて合議の上、和解案として、145万円を双方に提示した。

委員より、甲、乙それぞれに対して、裁判になった場合には、甲の損害賠償請求について、定例会のための費用、人件費、逸失利益についての相当因果関係の立証がどこまでできるか疑問であり、216万円の請求額がそのまま認められる可能性は低いこと、乙についても、媒介契約は口頭で成立していると思なされる可能性が高く、重説義務という点については、重要事項説明はまだ行っておらず、また提示した重要事項説明書案の内容も誤りがあったわけではないものの、本件の経緯全体を見る限り、注意義務違反、債務不履行が無かったと言えるかの証明、また、乙が両手媒介的な形で関与している点につき甲は利益相反の懸念を示しているため、この点の証明にも時間が掛かると思われることなどを指摘した上で、裁判になった場合の弁護士報酬、時間と労力等を総合的に考慮すれば、この調整の場で折り合う方が賢明であろう点を説諭した。

その上で、提示額が和解の可能性のあるギリギリの金額である点を念押しして、応諾の可否につきそれぞれ内部で検討するよう要請した。

● 第3回目の期日において、甲、乙双方とも、和解案145万円を受け容れる旨回答した。

乙よりは、設計会社に対する異議申立てをしないことを和解契約書に盛り込んで欲しい

との要請があったが、甲は、元々、設計会社のことは知らず、実在する会社であるかも知らないので、異議申立て云々自体が考えられないとして、特に問題にしないと応じた。

以上の双方回答結果を踏まえて、本件は、基本的な和解合意が成立したため、委員にて、和解契約書の案文を提示したところ、双方とも特に問題ないとの意向を示したことから、次回期日に和解契約書を調印するとともに、解決金145万円の授受をすることとした。

● 第4回目の期日において、乙は甲に対して解決金145万円を支払い、甲はこれを受領したため、本件は正式に和解成立に至った。

和解契約の内容は以下のとおりである。

第1条 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金145万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。

第2条 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。

第3条 甲は、今後本案件につき、乙及び設計会社に対して、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。乙は、今後本案件につき、甲に対して、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。

第4条 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)