

 RETIO 特定紛争案件／令和元年度第3号のあらまし

新築住宅のカースペース

調査研究部主任調整役 西崎 哲太郎

1 事案の概要

買主甲は、平成29年1月、媒介業者乙1の媒介により、売主業者兼建設業者である乙2との間で売買価格2,780万円とする土地売買契約（登記面積83.12㎡）を締結し、更に同日付で乙2と請負価格1,200万円とする建設工事請負契約を締結した。（なお、乙1と乙2は、グループ会社であり、以下、乙1と乙2を総称して乙と表記する。）

甲の主張によれば、

- ①本件契約に至る前の段階で、将来的にミニバン・ワンボックスカーの購入を考えていた甲は、乙に対して駐車スペースが確保できるか問い合わせ、「駐車スペースの横幅は広いところで2 m70cm、狭いところでも2 m20cmあり、一般的な車幅は1 m70cmであることから問題なく駐車できる」旨を確認のうえ契約に至った。
- ②その後の打合せでも、駐車スペースが具体的にどの程度の幅になるという説明はなかった（この点については両者に争いがある）。
- ③平成29年6～7月頃、基礎の建設が始まった段階で、甲は、駐車スペースが狭いことに気づき、乙に連絡したところ、設計図面通りであるとの回答があり、甲が建築確認申請図面を確認したところ、駐車スペースの幅員が2,176mmとなっていることを初めて認識した。

それまで住んでいた借家の退去が決定していた甲は、やむを得ず同年9月に残金決済のうえ本物件の引渡しを受ける一方、本件対応について乙と交渉を続けるも、乙は自社に落ち度はないと主張してそれ以上の話合いには応じないとの姿勢を示したため紛争となった。

2 紛争処理の経過

紛争処理委員3名により計2回の調整を行った。

第1回目調整期日において、双方から申立書に沿って事実経過や主張を聴取した。

甲は、ミニバン車を購入する計画があることを乙に伝えていたと主張した。これに対して委員から、①必要な駐車場スペースについて具体的な数値を明示して希望したのか、②北側斜線の関係で建物を南側にずらす旨の説明を建築士から受けた際に、希望する車が入るスペースが確保されるかについて何故確認しなかったのか等を聴取したところ、甲は、ミニバン車を購入する計画については営業担当者に明確に伝えており、乗り降りが不自由になる程に狭くなるとは考えていなかったと回答した。また、建築士との面談は初期の一度限りであり、駐車場の幅が2 m10cm程度になるという説明は受けていないと主張した。

一方、乙は、甲がミニバン車の購入希望があることを前提に、駐車場の幅について2 m70cm程度になるという説明をしたのは事

実だが、それは営業担当によるラフスケッチの段階であり、また、駐車場の幅が必ず2 m70cmでなければいけないという認識ではなかったと主張した。

これに対して委員から、乙による経過報告書には、本物件の設計を担当した設計事務所が甲に対して、駐車場の幅が2 m10cm程度になる旨説明しているとの記載があるが、具体手に、誰が、どの時点で、どの資料に基づいて説明したのか、それを甲がどのように承諾したと認識しているのか、等を聴取したところ、乙は、設計事務所ではなく、外注先のハウスメーカー担当者が説明している筈であると説明が変遷し、裏付けを取れる資料もないことから事実関係が判然としなかった。

これにより、委員から乙に対して、本物件は、間取りを含めて買主の注文に応じられるという形で契約された取引であるので、施工の要望事項をもう少し酌み取ってあげるべきだったのではないかと指摘したところ、乙は、そのような指摘を受けてもやむを得ない点があると認めた。

そのうえで、委員から乙に対して、どのような解決方法を考えているのか聴取したところ、乙は、本物件に物理的に手を加えるのは難しいので、金銭的な解決を考えていると述べたため、具体案を検討するよう要請した。

また、甲に対しては、乙側の意向を伝え、金銭的解決の方向で具体的な提案を待つことについて了解を得た。

その後、乙より解決金として200万円を支払いたいとの申出があり、これを事務局経由で甲に伝えたところ、甲が同意したため、第2回調整期日において和解契約書を締結することとなった。

第2回調整期日において、当事者が和解契約書原本に署名捺印をして解決金の授受を行い、本件は正式に和解契約成立に至った。

和解契約の内容は以下のとおりである。

1. 乙は、甲に対し、本案件の解決金として、連帯して金2,000,000円の支払義務があることを認め、本日、金2,000,000円を支払い、甲はこれを受領した。
2. 甲及び乙は、正当な理由なく、本和解契約の存在及び内容を第三者に口外しない。
3. 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。
4. 甲及び乙は、本案件については、本和解契約に定めるもののほかに、何らの債権債務がないことを相互に確認し、裁判上、裁判外を問わず、相互に一切の請求及び異議申立てをしない。

以上