

特定紛争案件

61年度第二号のあらまし

永島 和美

戸建分譲団地の一部を売主がマンション建設に計画変更

一、案件の概要

本件は、分譲団地の建設計画変更に伴うトラブルである。昭和五十一年に申立人甲ら（6人）は、被申立人業者乙からそれぞれ宅地を購入し、住宅の建築を依頼したが、乙は宅地の売買にあたって、本団地は一戸建の団地であり、他の区画も戸建分譲住宅を建設すると説明した。また、団地内私道については消防法に適合するコの字型の幅員4メートルの私道とし、共有にすると説明した。

ところが、昭和五十八年九月、乙は、団地内の甲らの隣接地にマンションの建築確認をとり、分譲する計画を進めていることが、明らかになった。

甲らはこれに対して、マンション建設計画は契約違反だから取り止めること、及び団地内私道の持分移転を主張し、行政庁への指導申立てを行った。

二、調整の経過

当初の両者の主張は、次のとおりである。

(1) 甲らの主張

マンション建設は、戸建分譲団地にするという甲らとの分譲契約に違反し、日照被害、マンション入居者とのトラブル発生の恐れがあるから、当初の計画どおりとすべきである。団地内の私道の持分移転は、土地売買契約書に明記されているにも係わらず、未だ履行されていない。私道の形状、幅員については、念書及び口頭説明によるものである。

(2) 乙の主張

甲らの隣接地が戸建住宅用地であったことは認めるが、採算上の理由で計画を変更することにした。

マンション建設に伴う被害があれば、補償について協議したい。

私道については、道路位置指定済の部分の所有権移転に應じるが、「コ」の字型・4メートル幅とすることには応じられない。

第2回の調整において、乙がマンション建設計画を再検討した結果、採算がとれないため建設計画を中止したので、以後は敷地の利

用計画確定方法とこれに伴う私道の形状、幅員、及びその持分について調整が行われることになった。

三、和解の内容

和解内容は、次のとおりである。

- (1) は、本件係争宅地を複数の一戸建住宅用地として使用又は売却することを約束する。
- (2) 団地内の私道は、道路位置指定部分及び避難通路部分とし、関係者全員の共有とする。その維持・管理は、共有者全員が持分に応じて責任を負うこととする。
- (3) 甲らは、官庁等への陳情、申し入れを取り下げる。

四、おわりに

調整の過程で明らかになったのは、売主業者が宅地販売、住宅建設工事の段階で契約を誠実に履行しなかったために、購入者の不信感を増大させたことであり、早期にマンション建設計画を撤回したにも拘らず、異例の長期にわたる調整を余儀なくされることとなった。不動産業者としては、基本的に契約内容を誠実に履行することが望まれる。

(調査研究部長)