



特定紛争案件／二年度第三号のあらまし

調整区域内の土地をめぐるトラブル 下坂誠四郎

一、紛争の概要

買主甲は、業者内の媒介で、売主業者乙より土地を購入することとし、手付金を支払った。土地は調整区域内にあったが、甲は、将来家が建つものと思い、丙に、家が建つ見込について尋ねたところ、丙は、この土地は団地の中にあり、将来調整区域内の規制変更見込の可能性があると答えた。そこで甲は、土地を購入することとしたが、念のため、役所に購入地について家が何時建つか見通しを聞いたところ、家が何時建つかはわからないという返事があったため、家が建てられないのなら契約した意味がないとし、乙に対して契約の解除と手付金の返還を、丙に対しては、媒介手数料を支払わない旨主張した。

これに対し乙は、購入地が調整区域内にあり家が建たないことは、重要事項説明で説明済みであり、重要事項説明書にも書いてある。甲は、そのことを承知で契約しており納得で

きないとし、その申出を拒否した。また、丙も契約が成立した以上媒介手数料は貰うと主張したため紛争になったものである。

二、調整手続の経過

委員三名（弁護士一、不動産鑑定士一、一般行政一）により、三回にわたり調整を行なった。調整の過程のなかで、委員より、丙に対して、調整区域内の購入地について、甲に将来家が建つという誤解を与えるようなセールストークをしていること、また、乙も、重要事項説明書では購入地は調整区域内と明示してあるが、重要事項の説明は、取引主任者が行わず、説明も不的確であったことが指摘された。

一方甲に対して、購入地の価格が極めて安価であること、調整区域内であることは甲も承知で買っており、購入地に家を建てて住むというより将来の値上がりを期待した投資目的であったのではないかという指摘がされた。

そこで委員より、最終的な和解案として、乙は、甲に対して、手付金の半額を返還する、甲は、丙に対して、和解金として手数料の半額を支払うよう両者に提示した。甲、乙及び丙は、当該和解案を受ける旨回答したが、和解契約調印予定日に甲が出席せず、調印に応じなかったため、これ以上の調整の進捗は困難と判断され、やむを得ず打ち切りになった。

（企画調整部調整第一課課長）