



## 車庫に関する不十分な説明をめぐるトラブル 新井 勇次

### 1 事案の概要

買主甲は、平成18年4月3日付けで、新築の土地付建物を、媒介業者Aを通じて、売主業者乙から買い受け、同年10月27日に引渡しを受けた。

買主甲は、翌10月28日に、駐車場に初めて自家用車を入庫したが困難なことが発覚した。立ち会った売主業者乙の社員も困難さを認め、乙は花壇を一部削除して駐車場入り口を広げる工事をするを申し出、11月3日に工事を完了したが、買主甲は、若干改善されたものの抜本的な解決にはなっていないと主張した。

この点について、甲は契約前、平成18年4月2日の重説時に、「図面では入庫が困難に思えるが大丈夫か？」と口頭で質問したが、媒介業者Aの担当者からは「大丈夫」との返事があった。また、平成18年10月22日に現地を訪れた際にも、売主業者乙の社員に質問したが「大丈夫」との回答であった。

甲は、車庫が使用できなければ本物件を購入した目的が達せられないため、売主業者乙に対して、契約の白紙解約を主張したが、乙は、花壇をさらに削る等の対応策を提示して、契約の白紙解約には応じていない。

そこで、甲は、平成18年12月2日、媒介業者Aに本物件の売却を依頼した。売却する契約はまだ成立していないが、甲は、売主業者乙に対して、損害賠償等として以下のとおり要求した。

- ① 購入金額と売却金額との差額の補填。

- ② 契約、引渡し等に伴う諸費用。
  - ③ 諸手続き作業のため会社を休むなどしたことが無駄になることの損害。
  - ④ 高価で購入した家を、住むことなく手放すという大きな精神的損害の賠償。
- これに対して、売主業者乙は、以下のとおり主張した。

- ① 前面道路、幅員、車庫の大きさについては契約前に説明済みであり、その後説明内容が変化したものではない。
- ② 使用中の車は車庫内に納まっている。
- ③ 大型車に買換えた場合、入れられない可能性があるとのことだが、契約から決済、引渡しまでの間に、それを前提とした話は一切出していない。
- ④ 現状でも問題無いが、更に車が入り易くなるよう提案をしている。

本件、買主甲と売主業者乙の双方の主張の折り合いが付かないため、紛争になったものである。

### 2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者1名、建築専門家1名）により3回の調整を行った。調整の過程で、甲は、契約段階及び、引渡し直前の段階で媒介業者と売主業者に、車庫への入庫は大丈夫と口頭で聞いていたが、実際には、何回も切り返さないと入らないことを乙の社員も現場で立ち会って認めていると主張した。また、乙は隅切り対応で入れ易くなるよう改善すると言っているが、抜本的な解決にはならないことから、甲として

は、このまま今後永年に亘って住むわけには行かないとして、売却を考えており、その売却に伴う損失の補填、保証料・保険料・登記費用などの諸費用、これまで半年間この家を購入するために会社を休んだり、いろいろな時間を掛けたことが全部無駄になってしまうことの精神的な損害に対する補填等を要求したいとし、具体的な金額については、自分では判断出来ないで、調整の場での専門家の意見・判断を頂きたいと主張した。

これに対して、乙は、駐車場の隅切りの部分のもう一段の改良により対応する方針であり、契約解除や金銭解決には応じられない旨主張した。

これを受けて、委員より、乙に対して、現実に紛争が起きており本件トラブルの早期解決を図るため、①可能な隅切りの改良案の提示及びその見積り費用の算定、②金銭的な解決の可能性の検討、を要請した。

これに対して、乙は、①隅切りを現状より35センチ下げる改良案を提示しそのための費用は約29万円であること、②金銭的な解決については、会社の方針として一切支払う考えのないことを申出た。

委員からは乙に対して、以下の問題点も併せて指摘した。

①契約の段階では、土地売買と建物請負と2本に分けて契約し、建築確認後に1本に契約し直していることの行政的な問題及び印紙税法上の問題。②車庫の面している2項道路は実際は2.9メートルだが、図面では「整備済」4メートルと書いてあり、反対側のセットバックが当面為されないことを甲に説明していないこと。

一方、甲は、乙より提示された隅切りの改良案（費用29万円）及び金銭解決をする考えのない意向に対して、30万円近い費用を掛けて改良するよりは、30万円を受け取って本件

早期解決したい旨申出た。理由は、既に転売に掛けており、成約の可能性も見込める状況にあることから、当該金額を値引き金に充当したいというもの。

以上を踏まえて、委員は協議の上、30万円を掛けて行う隅切りの改良工事については客観的にさほどメリットがないと判断されること、また甲も同額による早期金銭解決を望んでいることを勘案、乙に対して、調整案として解決金30万円による決着を検討するよう要請したところ、乙はこれを受け容れたため、本件は和解成立に至った。

### 3 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金30万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、甲乙間には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。

(企画調整部調整第二課長)