

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。昭和五十二年に申立人甲ら（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。

（調査研究部次長）

特定紛争案件

62年度第一号のあらまし

亀村明憲

三年後に売却してあげるとの約束で、土地を購入したが、履行してくれない

一、案件の概要

甲は、昭和五四年に茨城県の土地を不動産業者乙から代金三百八十七万円で購入した。母子家庭で土地を買うような余裕はなかったが、乙の営業担当者の執拗な勧誘と、三年経ったら売却してあげるし、その旨の念書を入れるとの約束で契約したのに実行せず、営業担当者は退職した。代金の一部として乙から二百七十万円の借入をしたが、その返済を途中で止めたため元も子もなくなるのではないかと、母子年金を充てながら六年半の間支払いを続けた。

子供の成長と共に出費も増えて返済も滞るようになった甲は、乙に対し、売却してあげると約束したのだから、せめて自分の払ったお金を全部返してほしい、と要求した。

再三再四交渉を重ねたが、乙は、売買契約書、代金受領、所有権移転登記、抵当権設定貸付金回収等取引として何ら不備はないし、三年後に売却してあげると約束したような記録は一切ないとして、これに応じないため紛争になったものである。

二、調整の経過

弁護士、行政経験者、不動産鑑定士から成る担当委員のもとに四回の調整が行われた。

(1) 甲の主張

昭和五十年に夫と死別、賭博をしながら三人の子供を育てており、土地を買うような余力は全くなかったのに、銀行の積立預金を充ててもらえば、三年後には売却してあげる、と勧誘された。

退職して行方不明という営業担当者を、何とか探してほしい。約束したのだから、会社として責任をとって自分の払ったお金を全部返して欲しい。土地はいらぬ。

(2) 乙の主張

所有権移転や担保権設定も済ませ、権利証も甲の手元にある。売買契約がきちんと履行されているから会社に責任はない。三年後に売却してあげるといったようなことは契約書等に一切載っておらず、仮に約束したとしても、御依頼があれば媒介してあげますという意味のはずである。

(3) 調整内容

両者の主張を聴取した結果、取引の外形はすべて備わっており、甲の主張するよう

なセールストークがあったとしても、その立証は非常に難しいことが察せられた。

委員から、甲乙両者に対し和解案の検討を求めた。その結果、乙から融資金残額の回収放棄と抵当権抹消の案が呈示されたが、甲は土地はいらぬ。払った金額三百万円を返還してくれと譲らず、このままでは返済遅延を理由に乙が担保権を実行して、甲には一銭も入らないことが懸念された。そこで甲の信頼できる相談者の立ち会いを提案し、その者から再度甲への説得をしてもらい、最終的に和解が成立した。

三、和解の内容

次のとおりである。1 乙が甲に対し有する貸付金債権の残額及びそれについての利息、損害金を、放棄する。2 貸付金返済のため甲が振出した約束手形のうち未決済分を、返還する。3 抵当権を抹消する。4 その他の債権債務がないことを互に確認する。

四、おわりに

当該土地の時価は現在では購入価格に及ばないようである。無知な消費者に言葉巧みに近寄りセールスする事例が跡を絶たないが、その損害を回収するには非常に困難を伴うことが多い。本案件は当初物別れかと懸念されたが、委員の先生方の地道な御尽力で、何とか土地だけでも甲の手許に残って、後日甲からも感謝の言葉があった次第である。

(企画調整部調査役)