



特定紛争案件／平成十二年度第七号のあらまし

道路計画の不告知をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成十一年六月、業者乙一（元付）及び乙二（客付）の媒介で、売主から土地（地積一三〇・六㎡）を代金五、一〇〇万円で購入する売買契約を締結し、七月に残代金を支払って引渡しを受けた。

その後、甲は、建築業者に建物の建築を依頼し、翌平成十二年五月完成して入居した。

甲によると、平成十一年四月頃より、当時の自宅を売却し、新住居建築のために土地を探し始めた。その際、不動産業者に、①環境のよい場所（公園や緑が多い空気のきれいな場所、幹線道路から離れ、土地周辺の交通量が少ない静かな環境）、②駅から一〇分以内であること、③建ぺい率・容積率にもよるが、三〇坪程度の土地であること、④予算内であること、等を条件に物件の媒介を依頼していたとのことである。

甲は、入居後まもなく、本物件の南側五〇

mに位置する玉川上水沿いの都道（放射五号線及び三鷹三・二・二号線）を国道二〇号線に沿って、道路の拡幅計画が進行していることを知った。

甲は、説明会を聞いた結果、車両の通行量の増加とそれに伴う生活環境の悪化が予想され、このようなことを購入時に聞いておれば契約しなかったとして、乙一、乙二に対し、重要事項の説明義務違反があるので違約金として売買代金の二〇%を支払うよう主張した。これに対し乙一、乙二は、当該道路計画は甲にとって有利なものと判断したため説明しなかった。今は反省しているが、甲の要求金額が多いため、応じられないと主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築二名、一般行

政一名）により三回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①環境の良いところ（公園や緑の多い空気のきれいな場所、幹線道路から離れ交通量の少ない静かな環境、駅から一〇分以内で面積も三〇坪程度、五、〇〇〇万円以内）を条件に土地の媒介を依頼し購入した、②購入後、東京都のチラシと説明会で本物件南側五〇m近くの道路に拡幅計画（計画決定）があることが判明した、③将来道路が拡幅されれば交通量が増大し、騒音の発生等周辺環境の悪化が予想され引越を余儀なくされる、④購入前、乙一、乙二は、道路の拡幅計画があることを重要事項で説明してくれなかった、⑤重要事項で説明があれば購入しなかった、⑥損害金として、売買代金の二〇%を請求したい、等を主張した。

これに対し、乙一、乙二は、①五〇m先の道路の拡幅計画について、重要事項説明の対象であるか否かを事前に行政庁に確認したが、何m先という基準はなく、環境の悪化が予想される場合は記入するように言われた、②道路が拡幅されれば、利便性と土地価格の上昇が予想され、甲には不利益にならないと判断し説明しなかった、③道路の拡幅計画は将来的なことで、損害が発生するかどうかはわからない、④しかし、迷惑をかけたのは事実な

ので解決金として、乙一は三〇万円、乙二は三〇〜六〇万円を支払うと主張した。

委員により、甲に対しては、乙一、乙二に重要事項の説明不足があり道路の拡幅によって将来的に周辺環境の悪化も予想されるが、売買代金の二〇%を請求することは難しいではないかと説明し、一方、乙一、乙二に対しては、重要事項の説明で道路の拡幅計画は何m先という基準はなくても、本件の場合には有利、不利を問わず説明すべきであったこと等を説明した。

委員より、解決金として、乙一に六〇万円、乙二に六〇万円の支払いを打診したところ、乙一は元付であることを理由に五〇万円を譲らなかったため、諸般の事情を考慮して、乙一に五〇万円、乙二に六〇万円を提示したところ、両者は納得し、甲も了解したので和解に至った。

三 和解の内容

① 乙一、乙二は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として、乙一は五〇万円、乙二は六〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

② 甲及び乙一、乙二は、前条項に定めるも

のを除き、何等の債権債務がないことを相互に確認する。

③ 甲及び乙一、乙二は、本案件に関し、今後互いに裁判上、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、本案件に関し、東京都になした乙一、乙二への苦情申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／平成十二年度第九号のあらまし

高圧線下の土地取引をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事実の概要

買主甲は、平成九年一月、業者乙一、乙二、乙三(以下「乙等」という。)の媒介で、売主Aから土地付建物(市街化調整区域内既存宅地、土地九六四・五六㎡、木造二階建延べ面積一〇九・四三㎡、昭和四五年建築)を代金七、四八〇万円で買い受ける売買契約を締結し、五月引渡しを受けた。

甲によると、乙等から重要事項説明で、当該敷地内の建物の高さについては一〇mを超えた場合、大阪府開発指導課の指導を受ける場合があること、敷地内の東側上空には関西電力(以下「関電」という。)の高圧線が通っ

ているとの説明を受けた。

甲は、平成一二年、高齢者向け集合住宅を建てようと思い、大阪府開発指導課に建築の可否を確認したところ、府から建築は可能だが、高圧線下にあるので関電に確認して欲しいと言われた。甲が関電に相談したところ、敷地内を高圧線(二七五、〇〇〇ボルト)が通過しており、電気事業法第三十九条第一項により、省令(電気設備に関する技術基準を定める省令第四八条)で定める事業用電気工作物の技術的基準に適合させなければならぬため、当該高圧線下では甲の望むような建物は建築できないと言われた。

甲は、乙等に対して、①重要事項説明で建

物が建築できないことは乙等から聞いていなかった、②事前に説明を受けていれば購入しなかった、③購入目的が達成できないので、乙等は物件を一億五、〇〇〇万円（所期の目的を達成できる代替地を購入するために必要となる金額）で買い取るか、それができないなら損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙等は、①契約前に関電に問い合わせをしたが、送電圧の大きさや利用上の制限について明確な回答が得られなかった、②当該土地は市街化調整区域内の既存宅地で、甲は菜園として使用すると聞いていた、③重要事項説明書に「当該敷地の東側一部上空に関電の高圧線が通っています」と記載し、説明している、④送電圧等の調査については、所有者が直接出向くか、所有者以外は委任状が必要で調査が困難であった、⑤説明が不十分であったことは認めるが、一億五、〇〇〇万円での買取はできない、⑥損害金として二〇〇万円程度は考えている等と主張したため、紛争になった。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、鑑定士一名）により三回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①高齢者向け集合住宅を建てる

のが目的であった、②高圧線下であったが、重要事項説明で乙等から一〇m以下の建物なら建てられると言われた、③建物の建築の可否を大阪府に確認したところ、府から敷地内に高圧線が通っているので関電に相談するように言われた、④関電に相談したところ、敷地内に二七万五、〇〇〇ボルトの高圧線が通っているので電気事業法により希望の建物は建てられないと言われた、⑤重要事項の説明で送電圧が二七万五、〇〇〇ボルトあること、建物が建てられないことを聞いておれば購入しなかった、⑥土地の利用価値が無くなり、契約の目的が達せられない、⑦責任は説明しなかった乙等にある、⑧乙等は物件を責任もって売却するか、⑨それができなければ、乙等には損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙等は、①甲の当初の購入目的が菜園と聞いており、途中から高齢者向け住宅の建築に変わったと思われる、②契約前に関電に問い合わせをしたが、送電圧の大きさや利用制限について明確な回答が得られなかった、③敷地内に関電の地役権も設定されておらず、送電圧の調査についても所有者以外には言えないと言われ、調査が困難であった、④物件の売却は難しい、⑤説明不足があったことは認める、⑥損害賠償としては、高圧線

下の使えない土地を損失として計算し、その損失分を関電、売主A、乙等で話し合い、応分に負担したいと主張した。

委員より、甲に対しては、土地の瑕疵で契約の目的が達せられない場合は、売主Aに対し契約解除と代金返還を求めることは可能であるが、物件の売却は乙等が拒否しているのが難しいことを指摘し、一方、乙等に対しては、重要事項説明で送電圧の大きさや利用制限について説明不足があることが認められること、等を指摘して、両当事者に一層の歩み寄りを求めた。

最終的に甲は、乙等が提示した高圧線下の敷地に対する損害分を損害賠償として受けたとしても、残地の利用もできないので、土地の購入目的が達せられないとしてその申出を拒否した。甲は、既存宅地に係る特例は、都市計画法改正法の施行日（平成一三年五月一八日）から五年間に限って有効とする経過措置が定められており、その施行日も近づいているので、これ以上話し合いをしても解決できないので調整を打切つて欲しい、売主Aに契約解除と代金返還を求めて訴訟をすると強く主張したため、委員の協議の結果、これ以上の調整は不可能と判断され、乙等も同意したので、本案件はやむを得ず打ち切りとした。