



越境物の不告知等をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成17年6月9日付で、売主業者乙から媒介業者Aを介して、新築の土地付建物を代金3,380万円で購入し、同年9月8日に引き渡しを受けた。

買主甲は、契約翌月の7月ころ、ブロック塀の支え部分が出ていないことに気付き、現地で売主乙に聞いたところ、「昔からの申し送り事項なので」との答えだったが、翌18年4月11日に「物件状況報告書」を見直したところ、「越境無し」と明記してあることが判った。

同年5月20日、買主甲は、乙に書面を送付、当該越境物は契約時に聞いていないこと、所有者の確認及び図面に無いので除去して欲しいと要望した。これに対し乙は、越境物は隣地の所有であること、撤去はするが、ブロック塀が倒れても一切責任は負わない旨回答した。

また、買主甲は、平成17年12月12日、庇が2箇所付いていないことに気付き、売主乙に連絡した。乙は、甲から「お任せします」と言われて、下請け業者の判断で止めたとのことであるが、甲は、言っていない、不完全履行だと主張した。

更に、平成18年7月23日、契約書の特記事項にある地目変更登記が為されていないことが発覚、法務局で調査の結果、地目変更が行われていなかった為に登録免許税に損害が発生していることが判明した。

以上を踏まえて、買主甲は、売主乙に対し

て、越境物の撤去、地目変更登記の不履行及び司法書士報酬の不十分な説明により被った損害として10万円、曖昧な対応や庇工事に伴う威圧的言動等による精神的損害への慰謝料338万円などを要求した。

これに対して、売主乙は、

- ・越境物を撤去する用意はあるが、塀の倒壊等の責任は負えない。
- ・現地にて告示建築線（私道）部分と建物の位置関係を説明しており、その支え部分（越境物）は将来道路となる告示建築線内にあり、生活する上で支障は無い。
- ・地目変更登記は、すぐに対処する。
- ・精神的損害については、甲の要望に随時対応しており、売主乙として非はないと考えているが、既に甲に謝罪はしている。
- ・解決策として、本物件を売却価格で買い戻すことも検討する。

などと主張したが、折り合いがつかず、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6回の調整を行なった。調整の過程で、甲は、売主業者乙に要求している次の4点を主張した。①越境物（ブロックの支え）の撤去あるいはそれに要する費用負担。②当該越境物のため北側私道が殆ど使用出来ず、越境の事実不告知のまま契約しており売買金額が不当である。③地目変更登記の不履行及び司法書士報酬についての不十分な説明に対する損害金10万円。④庇

の取付け欠落及びその後の取付け工事に伴うトラブルに対する慰謝料338万円。更にこれらに加えて、汚水枡の越境及び門扉の設置が不適切であることを主張した。

これに対して、乙は、越境しているブロック塀の支えについての対応及び地目変更登記不履行に伴う損害金（25千円余）支払い等を約し、汚水枡については調査する旨申出たが、その他の要求は呑めないとし、寧ろ、物件の買戻しを優先したい旨主張した。甲は、買戻して貰う考えはないと主張したが、委員よりは、解決の選択肢として、甲に対して買戻しを再考するように要請した。

買戻しに関しては、乙側から売買価格へ上乘せした金額での買戻しの申し出もあったが、甲は物件は気に入っており、もうこれ以上引越しの苦勞はしたくないとして、買戻しに応ずる意向のないことを改めて申出た。

一方、乙は、①ブロック塀の支え撤去、②地目変更手続き、③過払い登録免許税の補償の3点に加えて、汚水枡の撤去、門扉の移動についても対応するが、3百万円を越すような多額の慰謝料等の金銭支払いには基本的に応じない旨主張した。

委員より、慰謝料については、要求するような金額は実際は難しい旨甲に対して説明の上、よく検討するよう助言もしたところであるが、甲は、第3回目の調整において、乙の誠意ある対応が約束されるのであれば、慰謝料は請求しない旨申出た。

これを受けて、委員は、乙に対して①ブロック塀の支え撤去、②汚水枡の撤去、③門扉の移動について、隣地所有者との交渉を踏まえて、具体的な工事方法を提案するよう要請した。

乙は、上記3点の工事方法について、隣地所有者の了解も取得済みとして、図面も用意して提案を行った。委員は、提案内容は十分

なものとして評価し、乙より甲に対して直接説明させた。甲は乙の説明により工事内容について了解したため、双方は和解につき基本的合意に達した。これを受けて和解契約書案文を提示したところ、工事内容及び期間につき若干の調整を要したものの双方合意に達したため、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、別紙1記載の対象物件につき、別紙2記載の補修工事を実施する。工事日程は、本和解契約の成立後一週間以内に着工し、1ヶ月以内で完了する（完了予定日：平成19年5月1日）。
- ② 乙は、平成17年6月9日付け不動産売買契約書の特記事項2に記載の地目変更登記を、乙の費用負担にて、速やかに行うものとする。
- ③ 乙は、甲に対し、上記の地目変更手続き未済によって発生した過払い登録免許税25,400円を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ④ 甲及び乙は、本案件につき、上記各条項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。
- ⑤ 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し立てをしないものとする。
- ⑥ 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙に対する苦情申立ての取下書を本和解の対象物件の表示及び補修工事の内容は記載省略。

(企画調整部調整第二課長)

 RETIO 特定紛争案件／平成18年度第5号のあらまし

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 高額で購入した家を、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)