

RETIO 特定紛争案件／平成20年度第1号のあらまし

隣接する売主の敷地内への工事立入り承諾書徴求

をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は平成16年10月31日に、売主A（個人）から中古の土地付建物（宅地＝205㎡、建物＝木・鉄骨造瓦葺2階建）を媒介業者乙を通じて4200万円で購入する売買契約を締結した。

契約の席上、甲はAと話し合い、Aは境界に植木やフェンスは設置しないこと、建物修繕や補修工事等維持管理のための工事人の隣地立入りや足場器材の隣地設置を許可する旨約束して、売買契約を締結した。

甲は、乙に対して、上記の約束を約定書として作成し、売主Aの署名捺印を取得の上、残金決済時（11月18日）までに渡してくれるよう依頼した。

残金決済時に、甲は乙に上記約定書の件を聞いたところ、「書類を作成して至急売主から貰って届ける」とのことだったが、結局乙は、当該約定書を売主Aから取得することができず、決済以降は、Aは態度を変えて、敷地内立入りを拒否し続けている。

上記Aの態度の変化については、乙の説明によれば、平成16年11月18日の残金決済・引渡し後に、両者立会いのもと、物件の状況確認を行った際、建物内に座卓が数卓あり、甲からAに対して多少金額を払うので譲って欲しい旨申し入れ、交渉を行ったものの価格面で最終的に折り合いが付かず、結局A自身で処分することになったが、その件についてA

は「甲から言い出した座卓の件で一言の謝りもない。今後、敷地内には一步も入らせない。」と憤慨して話も出来ない状態、としている。

平成20年2月、甲が行政庁へ相談したことを契機に、乙は甲に対して金銭解決をしたい旨申し入れた。甲は、妥当な金額は分からないとしながらも、2階部分のリフォームが出来ず賃貸できなかったことによる3年間の2階の賃料逸失利益645万円及び敷地内立入許可裁判費用300万円・慰謝料等で総額1,170万円を申し入れたところ、乙は、仲介手数料（693千円）の返還にのみ応ずる旨申出た。

甲は、適正な金額は分からないが、乙の責任は仲介手数料の返還では不十分であると主張し、甲乙間の話し合いでは折り合いが付かないことから、特定紛争処理要請に至ったものである。

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）により調整を行った。調整の過程で、甲は、契約時に売主が敷地立入りを口頭で承諾したことは事実であり、乙に対して、承諾書を後日売主から取って貰うように依頼し、乙はこれを了解して置きながら、決済までに十分時間があつたにも拘らず、売主から承諾書を貰うのを怠ったため結果的に売主が翻意して承諾

書が取れなくなったのだから、乙には債務不履行の責めがある、などと主張した。

一方、乙は、問題の承諾書に関しては、甲から言及はあったがはっきりした依頼があったものではないとの認識を示したが、甲が工事に入らず迷惑を掛けているのも事実であるので、顧問弁護士とも相談の上、貰った仲介手数料（693千円）を返還する考えであると主張した。

これを受けて、委員より、乙に対しては、本件トラブルを全て解決するために支払える金額として、仲介手数料に加えて、例えば、甲が将来売主所有の隣地に立入る許可を取るための裁判の弁護士費用の着手金程度は負担する用意があるか打診したところ、即答は出来ないが、検討出来る線であると回答した。

更に、委員は甲に対しては、本件建物の2階のリフォーム工事のため隣地に立入ることが重要なことであれば、契約条件として決済は承諾書と引き換えにすべきであったこと、また、証拠書類としての承諾書の存在に拘ることは余り意味はなく、売主が敷地内立入りを承諾したことを乙が文書で証明していることで足りていると言うべきこと、更に仮に乙が承諾書を売主から貰っておくと言ったとしても、それは相手があることだから請負ではなく委任であり、相手の気が変わって承諾書が貰えなくなっても債務不履行とは言えず、裁判などで乙に損害賠償を請求することは難しいこと等を説諭した。

以上の事情から、委員は上記乙の感触をも踏まえて、甲に対して本件の解決金として、100万円（仲介手数料分の返還プラスアルファ）程度の金額を検討するよう要請した。

これに対して甲は、100万円では納得出来ないと回答、売主が翻意する前に承諾書を取ってれば強引にでも工事は出来たと主張、隣地立入り許可の裁判費用見積り300万円の

全てを甲が負担しなければならないのは納得出来ないと主張したため、委員は、更に調整を図るべく、乙に対して、甲の言う裁判費用300万円のうちの程度の額を解決金として支払可能か、社内で検討するよう要請した。

これに対して乙は、社内検討結果として、150万円が許容限度である旨申出た。これを受けて委員は、甲に対して解決金150万円で合意できるか打診したところ、甲は、最終的に自分が負担することになる裁判費用額を相談している弁護士に確認した上で回答したいと申出たため、委員は甲に対して、次回期日が最終調整であり、150万円で合意出来なければ、本件調整は打ち切りとなる可能性もある旨伝えて、よく検討して来るよう要請したところ、次回期日において甲は150万円で合意する旨申出たため、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150万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甲乙は、本案件につき、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。

（調査研究部調整第二課長）