

RETIO 特定紛争案件／平成20年度第4号のあらまし

宅地にプール施設跡が埋められていたことの不告知をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は平成20年3月に、売主業者丙からA市所在の宅地（約280㎡）を媒介業者乙を介して5千万円強で購入する売買契約を締結した（引渡は同年4月下旬）。

甲は、その後、設計士を決めて設計図の打ち合わせに入ったが、平成20年12月に入り、設計士が住民協定に基づいて、住民代表に会うなどして確認したところ、2世帯住宅の外付けの階段の設置は一切認められないこと、玄関は一軒一箇所しか付けられないことが判明、このため、内側に2つの玄関を作ることになり、余計な費用の負担を余儀なくされたと主張した。

更に、甲は、設計士から、当該敷地にはかつてプールが存在しており、埋め戻されていることから、地盤が心配である旨聞かされた。これは、設計士が近隣の家を回っていて、たまたま聞き込んだとのことであり、甲としては寝耳に水のことであり、重説で説明を受けていないと主張した。

また甲は、2世帯住宅を建設することは、媒介業者乙には予め説明してあったものであり、住民協定での制限条項があることの説明を乙は怠っているものと主張した。

以上の状況から、甲は、業者側に対して、以下内容の要求をした。

①プールに関して速やかに、必要な対策をとること。即ち、敷地を掘り起こし、瓦礫等

が残存している場合は撤去すること。土壌検査を行うこと、地盤強度を検査し、必要な地盤強化を行うこと。

②2世帯住宅にして2階部分を賃貸する計画でいたが、外階段不可となり、将来得べかりし利益を喪失したばかりでなく、玄関の設置で余計な費用を余儀なくされることの補填として、500万円の支払い。

これに対して、売主業者丙及び媒介業者乙は、以下のとおり主張した。

重説において、①口頭で、かつて存在したプールを埋め戻してあることを説明済みであること。②住民協定については、その写しを付属書類として添付して説明済みであること。

買主甲と業者側（乙及び丙）は、本件について話し合いを続けてきたが、双方の主張に隔たりがあり、当事者間での話し合いによる解決が困難なことから、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2名）により5回の調整を行なった。調整の過程で、甲は、①プールの埋め戻しについて、土壌汚染等が心配なので、埋め戻した経緯について納得のいく説明を求め、②二世帯住宅の建設を望んだが、住民協定により玄関は2つ付けられず、そのため玄関は1つで中を2つに分けることによる建築

費増額相当分として500万円の支払いを要求した。

これを受けて、プールがあったことの説明の有無、住民協定の内容についての説明の有無について双方の主張に争いがあることから、委員より、売主業者丙に対しては、プールの埋め戻しの経緯についての資料提出を要請、媒介業者乙に対しては、プールの埋め戻し及び住民協定についての説明が重要事項に入るかどうか及び損害賠償についての対応を検討するよう要請した。

丙は、プールの解体搬出は平成18年11月2日から4日まで実施したことが確認出来る産業廃棄物管理票を提出し、その部分の埋め戻しは敷地内の土の表面を30センチほど削って転圧した上で行ったことを説明した。

これに対して、甲は、土質が隣と違って、明らかに砂ないし砂利っぽいとして、他から搬入した可能性が否定できないと主張、プールの跡地の地盤強度調査を要求した。

委員より丙に対して地盤調査の実施を要請、丙はこれを了承し実施した。一方、乙に対しては、委員にて協議の上、解決金として100万円の支払いを検討するよう要請した。

3回目の調整において、丙から地盤調査の結果報告書が提出され、地表面より支持力30KN/m²以上の良好な地盤状況が確認され、現状問題がないことが確認された。甲は、この報告書を設計士に見て貰って問題がないかどうか確認したいと申出た。

一方、解決金については、乙より、二世帯住宅が建てられなかったわけではないこと、基本的には設計変更に掛かった費用相当として、20万円の解決金支払い提示があった。

これを受けて、委員より甲に対して、住民協定の制限条項により二世帯住宅の設計変更を余儀なくされたことにつき、乙が媒介業者として責任を負わなければならない損害なの

か、また、甲が被った損害について、仮に訴訟を起こした場合にも、因果関係の理論付けが難しい点を説論したところ、甲は当初要求した500万の1割である50万円で和解したいと申出た。

これを受けて、委員より乙に対して、解決金50万円の支払いを検討するよう要請した。

4回目の調整にて、甲は丙が行った地盤調査結果については問題ないと回答した。しかし、委員より乙に要請した解決金50万円については、社内稟議の結果、媒介手数料150万円の2割の30万円を解決金として支払う旨申し出があった。

委員より、甲に対して、乙の検討結果を伝えたところ、法的手続きに持ち込むことは現実的ではなく裁判は長引くこともあり、甲としては、当機構での和解に応ずるとして解決金30万円を受諾する旨申出た。また、地盤調査費用を負担することについて丙の承諾が得られたため、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丙は、平成21年5月18日に実施した地盤調査費用を負担するものとする。

③甲及び乙並びに甲及び丙は、本案件につき、本和解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。

④甲及び乙並びに甲及び丙は、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。

⑤甲は、本案件につき、行政庁へなした乙及び丙への苦情申立てを取り下げる。

(調査研究部主任調整役)

RETIO 特定紛争案件／平成20年度第5号のあらまし

共同住宅・事務所ビル売買における容積率違反不告知をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成17年9月、媒介業者乙の仲介で、売主業者AからB市所在の土地付建物（共同住宅・事務所賃貸ビル）を8800万円で購入し、同年10月引渡しを受けた。

契約の前に、甲は乙に対して、販売図面の延床面積が容積率を超過している理由を質問したところ、建築基準法は複雑で共用部分の算入方法に緩和措置があるので、数値上はオーバーしているが適法な物件であるとの回答を得た。更に、甲は乙から建築確認通知書をFAXで送付して貰い、「駐車場」について質問したところ、1階事務所前に2台分の駐車場があるとの誤った回答を得た。実際には、建築確認で駐車場となっているものが店舗として賃貸されていた。

その他、乙の解決に向けての対応にも問題があるとして、甲は、乙に対して、債務不履行責任（民法415条）、不法行為責任（同709条）による損害賠償を請求、本来あるべき状態に修復した上での賃料減収等の補填では履行の問題が懸念されるため、乙が本物件を買取することを主張している。

一方、媒介業者乙は、契約書には、「本物件は検査済証を取得していない為、将来にわたり関係省庁の行政指導を受ける場合もあることを買主は了承の上、買い受けるものとする」との特約条項があり説明している、但し、重説書に記載していなかったのは事実であ

り、その点は認めた上で和解金として仲介手数料相当額（275万円余）を支払うことで解決したいと主張している。

双方とも、当事者間での交渉では解決が困難なことから、当機構での特定紛争処理の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、建築専門家1名、一般行政経験者1名）により調整を行なった。調整の過程で、申立人甲は、申立書に基づき、

- ① 本件で問題になっている容積率違反に関して、契約時に、乙に対して特約条項第5条の内容について質問したところ、「検査済証申請については、罰則規定がないので、同時期の建物の多くは申請されていない。本物件は法令上の問題はなく、申請書を提出すれば検査済証は取得出来るので問題はない。」との回答であったこと、
- ② 更に、甲は、上記検査済証が取得されていないために、エレベーターの法定検査が受理されないなどの問題が発生しており、将来売却できなくなるという損害が発生すること、また、建築確認書の1階部分が（駐車場ではなく）店舗になっていることについては一応説明を受けたが素人なのでよく分からず、銀行の融資が出たので問題ないも

のと理解したこと

などを指摘し、宅建業者として重説上問題あることを主張した。以上の経緯から、甲は乙に対して、債務不履行責任（民法415条）、不法行為責任（民法709条）による損害賠償を要求した。具体的には、①過去の交渉の中で1億から1億5千万の間で買取るという話が乙から出ていたので、買取金額としては102百万円余を要求、更に、②損害金として790百万円余を要求した。

一方、乙は、容積率超過になっていることは、重説で説明済みであり、甲も承知の上で購入したものであると主張した。但し、重説上に記載しなかった点は確かに乙側の事務的なミスであると認めた。更に、本物件は入居率が90パーセント以上であり、決して悪い物件ではないこと、甲は投資物件を欲しがっており、セミナーにもよく来ているので本物件を紹介したところ契約に至ったこと、1階部分が事務所になっている点については容積緩和を受けており、駐車場に戻せば建築基準法上の問題はクリア出来ることなどを主張した。

委員より、乙に対して、検査済証がないと法律上は使用禁止ということも有りうることであり、重大な手続き違反であること、それを承知の上で顧客に紹介することに業者として何も反省はないのか質したところ、乙は、検査済証の取れていない物件は世の中にいっぱいあり、リスクとリターンの問題として、検査済証が取れていなくても優良な物件はあるのであり、不誠実なことであるとの感覚は持っていないと主張した。

委員より、双方に対して、ここは裁判所ではないので、主張の認否は行わず、和解の可能性があるかどうか、現実的に歩み寄りができるかを調整していくところであることを説明した上で、次回までに、乙に対しては、買

取金額の数字を再検討するよう要請し、甲に対しても、解決のための柔軟な案を再考するよう要請した。

2回目の調整において、甲は、当初の申立書の内容を再確認するとともに、従前の交渉経緯を改めて準備書面に記載した上で、買取金額と損害金とを併せて1億円以上を要求したいと主張した。

一方、乙は、再検討した買取金額として84百万円を提示するとともに、金銭解決の場合は、仲介手数料（275百万円余）の全額返還が条件であると主張した。

委員より、双方に対して、当機構で和解することのメリット、不調となって裁判等で争うことで要する時間と費用のデメリットなどを説明、総合的に勘案して、更に柔軟な対応が可能かどうか聴取したが、甲としては、従来のやり取りの経緯から1億円を下回る買取金額では納得出来ないと主張、乙も重説の事務上の記載ミスだけで、これ以上歩み寄ることは出来ないと主張した。

委員にて合議の上、両当事者に歩み寄りが見られないことからこれ以上調整を継続することは困難と判断し、双方にその旨伝えたところ、両当事者とも承諾したため、本件調整は打ち切りとなった。

（調査研究部主任調整役）