


**RETIO 特定紛争案件／平成24年度第2号のあらまし**

## 2項道路のセットバックに関する重説義務違反等をめぐる トラブル

新井 勇次

### 1 事案の概要

買主甲は、平成24年3月、媒介業者乙及び媒介業者丙を媒介として、Y市所在の宅地(71㎡)と建物(古家＝木造瓦／鉄板葺2階建)を、個人売主から、代金600万円で購入契約し、同年4月に残金決済をした(媒介業者丙は、事務所撤退済みとなったため、本件特定紛争では、被申立人になっていない)。

甲は、上記の土地売買契約に先立ち、平成24年1月上旬、乙がポスティングしたチラシを見て接触を開始、平成24年2月、乙との間で、建設工事請負契約を1150万円で締結した。

その後、甲と乙は建築設計の打合せを開始したが、最初に提示された間取り図はチラシで表示された3LDKプランを満たさず、2階に3部屋確保されるべきところ2部屋しか取れず、間仕切りを付けて3部屋にするなど対応に問題があった。

さらに、同年4月から5月にかけての建物設計の打合せの中で、バルコニーの縦幅が45センチ狭まること、玄関扉が当初予定通り(西向きの片開き戸を希望)設置できなくなったことなどを一方的に言われたが、いずれも行政指導のためなので致し方ないとの説明であった。

同年8月に入り、建設工事が進んで行く中、甲は、玄関扉のサッシ部分から玄関ポーチの端までの幅が42.5センチしかないことに気づいた。これに対して、乙は、南側壁面と玄関

ポーチの端までは65センチ確保できるとして外構プラン図も提示してきたが、結局、施工完了時点では、幅は広がることは無く、乙としてもこれ以上は出来ないと説明した。

さらに、北側隣地との境界下に埋まっている地下水汲み上げ用ポンプの敷地内への越境問題も発生し、重説での説明と違い、駐車場の使用に制限を受けることとなった。

以上の状況の中で、甲は、同年9月に行政庁に行き、建築士と弁護士に相談したところ、初めて接面道路のセットバックについて重説義務違反があることが判明した。

そこで、甲は、保証協会にも相談を行い、甲としては、不実の告知により誤認して契約したとの認識から、①不動産売買契約と建築工事請負契約の解除、及び②慰謝料を含めた損害賠償として500万円を請求する、と申出たところ、同年10月及び11月に、同保証協会が委員会が開かれ、乙としては、建築工事費の100万円の減額、玄関ポーチの無償工事などを申出たが、甲としては、乙が示した解決案では納得いかず、セットバックが必要なことを重説で説明せず、実態のない行政指導による建築変更と偽ったことによる妥当な損害賠償を求めたいとして、当機構での特定紛争処理を要望したものである。

これに対して、乙としても、当機構における特定紛争処理によって、円満な解決を図りたいと希望したため、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、建築専門家1名、一般行政経験者1名）により調整を行った。

調整の過程で、甲は、乙からの重説では、2項道路であることの説明はなく、当初の設計予定から玄関扉を南側道路に面して引き戸で作ることを余儀なくされたとして、①玄関扉の西側への変更、②隣地の越境について責任ある対応、③建物の面積の減少についての損害金、及び④慰謝料として300万円を要求すると主張した。

一方、乙は、2項道路によるセットバックが必要であることを説明しなかったことの重説違反については認めながらも、建築確認申請前に、甲に対して実測図に基づいてセットバックが必要なことを説明して、甲の了承を得たと主張した上で、本件解決のため、①玄関ポーチの階段を無償で設置、②迷惑料として建築費の100万円の減額、③井戸ポンプ設備を無償で修理することを主張した。

上記の双方の主張を受けて、委員より、調整の場での解決のためにはお互いに譲歩が必要であることを説諭して、双方に対して、次回以降譲歩案を検討するよう要請した。

● 2回目の調整期日において、甲は、玄関ポーチに階段を設置することと階段の下に子供が飛び出さないように門扉を設置することの費用、及び引渡しに長引いたために要した家賃等の費用とを合わせて200万円を金銭的な解決金として要求したいと主張した。加えて、隣地住人から越境した井戸ポンプの廃止等に係る覚書書面を取得すること、及び工事代金のキャッシュバックについても確認するよう要求した。

これに対して乙は、社内で検討した解決案として、玄関位置を西向きに変更する図面を作成し、その設計変更に伴う追加費用140万

円強を乙が負担する案を持参したが、委員より、甲は自身が希望する工事内容で第三者に依頼したい考えであり、甲が200万円での金銭解決を希望していることを伝えて、工事代金のキャッシュバックの確認も含めて、次回までに社内検討するよう要請した。

● 3回目の調整期日において、甲は、解決金200万円と、キャッシュバックによる100万円余の支払いを要求したが、委員より、キャッシュバックの100万円余というのは、住宅ローンの実行と工事費用等の精算のことであり、乙が甲に値引金などを支払うものではないことを説諭し、甲も了承した。

これに対して乙は、解決金200万円を支払うことを了承するとともに、甲に対して、建物に係る融資額の申請実行手続き（当初の融資実行から1年の期限が近付いている）を早急に進めるように要請した。

これを受けて委員より、基本的な解決金の合意が出来たことから、双方に対して、融資の実行、決済引渡しと工事費用等の精算の段取りを速やかに固めて、次回期日には、和解契約書の調印及び解決金200万円の授受が出来るよう要請した。また、隣地の井戸ポンプについては、乙が、隣地の所有者に対して覚書の取得を次回期日までに交渉するよう要請した。

● 4回目の調整期日においては、甲乙間で、前回期日で打ち合わせたとおり、ローンの実行、決済引渡し、工事費用等の精算が行われたことが確認されたが、隣地所有者からのポンプの取扱いについての覚書については、乙が鋭意交渉にあたったものの、隣地所有者が本件ポンプの件については当該土地の前所有者との間で解決済みとして覚書の作成を拒否したため、乙がその交渉経過報告書を作成、甲もその報告書の内容を了解して受理した。

以上を踏まえて、甲と乙は和解契約書に記

名捺印をし、解決金200万円の授受を行ったため、本件は正式に和解成立に至った。

和解契約の内容は以下のとおりである。

第1条 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金200万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。

第2条 甲及び乙は、本案件につき、本和解条項に定めるほか何等の債権債務がないことを相互に確認する。

第3条 甲及び乙は、今後本案件につき、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。

第4条 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。

(調査研究部主任調整役)