

# 特定紛争案件／第一号案件のあらまし 三好弘悦

## 前面道路幅員についての

### 説明不足は……

こじれ切った不動産取引のトラブルに光明——これは、ある業界紙がこの特定紛争第一号案件について報じた記事の見出しである。

当機構による調整は、本年六月末から始まり、四回にわたる期日を重ね、八月当初に完結した。当事者間では、昭和五十八年の取引時から紛争が続いていたものが、当機構が調整に乗り出し、わずか一カ月強でまとまったことになる。この点、特定紛争案件の「迅速な解決」という要請に応えたものと思っている。

### 1 案件の概要

さて、この案件のあらましはどうか。売業者から土地付建物を、仲介業者の媒介により購入した買主の三当事者間の紛争である。そして、この紛争の最大の原因は、前面道路の幅員にかかわる。すなわち、重説の敷地と道路との関係の欄には、「間口が南4m幅の公道に接している」と記載されている。しかるに、現況は、道路反対側の所有者が道路部分に越境して並木状に植樹しているため、前面道路の幅員は4mに満たない。そのため、買主は、敷地内駐車場も利用し得ないということでトラブルになつていた。

ところが実は、この前面道路幅員の現況が4m未満であることは、業者側は取引時に買主あてに口頭で説明し、買主も現地を検分し承知していた。では、なぜ業者側は、重説に幅員4mと記入したのか。それは、「4mになるはずだから4mと記入した……」ということのよう。

ここに、業者側の見込み違いがある。物件の引渡時までに道路の越境は是正しようと読んだ。公道上の立木は市も収去するはずと見越したが、反対側所有者は、頑として立木を収去しない。されば、業者は少なくとも重説には、4mの幅員を確保する予定であることを附記すれば回避の余地もありえた紛争のように思われる。

### 2 調整手続の実際

では、この案件は、どのような手続で調整されたのか。当機構が委嘱した委員は、弁護士、不動産鑑定士および行政経験者の三名。

委員は、調整期日に当事者全員を当機構に呼び、当事者の主張とその反論を交互に聞くという方式がとられた。確かに、期日の最終には、当事者は同席したが、それは、お互いが反発し合う場ではなかった。当事者双方の主張の食い違いの確認であり、それを次回までにどう妥協しようかの委員からの検討要請であり、次回期日のとりきめの場であった。

このような手続きを期日ごとに繰り返す。そ

して、委員の調整により、当事者双方の主張が妥結したとき、全員が席を同じくし和解案を確認し、調印し、案件は完結をみた。

### 3 和解の内容

和解の骨子は、前面道路のあるべき状態（4mの幅員）と現況との評価差を、業者側は買主あて金銭で賠償するというものであった。買主の当初の主張は、カシ物件を売ったのだから、売買代金（四千五百万円）の三割を賠償しろ、というものであった。しかし、この請求は、契約を解除する場合ならともかく、本案件では相当ではない、とされた。

このように、当事者は、金銭賠償で解決しようとの線は共通しても、その具体の金額については隔絶していた。ケリがついたのは、委員の「和解案を飲むか飲まないか……二つに一つ、ノーならこの調整は不調にする」との最終段階での毅然たる態度ではなかったか。

かくして成立した和解の要旨は、①業者側は、紛争解決金として連帯して百八十万円を買主に支払う、②その他、当事者間には何らの債権債務のないことを確認する、というもの。

### 4 おわりに

本案件の事務局を担当して思うことは、「業者の安易な説明は高くつく」ということか。業者側は、値引きさせられ、駐車場の借上げ費用を負担し、何やかやの追加工事にも応ぜざるをえなかった。そのうえ、当該調整によりまたも支出を余儀なくされた。

（調整課長）