

特定紛争案件 / 61年度第三号のあらまし 宮島裕一郎

市街化調整区域内所在の土地と、

その上の瑕疵建物の販売

1、案件の概要

中立者は売主業者から土地付建物（登記上は倉庫）を購入し、自動販売機整備工場として使用していた。ところが半年ほど経過した頃から工場の北側部分が一部傾き始めた。そこで中立者側で調査したところ、かなり地盤沈下しており、しかも当該土地は市街化調整区域内にあるため、工場は違法建築物となっていることも判明した。

売主業者は中立人からの要求により、代替地を捜す等の努力をしたが、条件が折り合わず、紛争となったものである。

2、調整の経過

事業を担当した委員は、弁護士、大学教授（専門は土木）、不動産鑑定士の三名である。調整は四回行われた。以下順にその概要を述べる。

(1) 第一回調整手続

中立者側と被申立者（売主業者）側の双方から事実関係について聴取を行い、その結果、以下のような主張の対立のあることが判明した。

① 申立者側は、真の売主は被申立者であると主張したのに対し、被申立者は契約書上は売主になっているが、真の売主は自分ではなく、中

立者が土地建物購入のための融資を受けられるように便宜をはかるため、申立者の了解の下に名義を貸したに過ぎないと主張した。

② 申立者側は、土地が市街化調整区域内にあることを、契約時に知らされていなかったと主張したのに対し、被申立者側は、その点については、売買契約前に申立者に説明しており、申立者はそれを承諾して購入したものであると主張した。

以上のような主張の対立はあったものの、双方とも金銭的な解決を考えていることが判明した。

第一回調整終了後、第二回調整として委員による現地調査が行われた。その結果、建物のコンクリート土間に東西方向に亀裂が入っており、亀裂の北側部分の土間は、北向きに傾斜していることが確認された。また、次回期日までに、建物の基礎及び土質の調査を行うことを決定したが、その後、この調査により、建物については床が傾いているだけではなく、基礎の沈下まで発生していること、及び、基礎下端と地中の岩盤面との間には、一メートル近い間隔があり、そのため基礎の沈下が発生していることが判明した。

(2) 第三回調整手続

第一回に引続き中立者、被申立者及び被申立者側参考人から事実関係について聴取を行った。

その結果、申立者の主張通り、真の売主は被申立者であるとの心証を得た。

なお、被申立者から、建物工事がかなり粗雑であるということは認識しており、歩み寄って解決したいとの譲歩の提案があった。このため、次回期日までに、双方が、和解可能な金額について、具体的に検討しておくこととされた。

3、和解の内容

委員の勧告により、以下のような内容の和解が成立した。

① 解決金二千三百万円

② 爾後に発生、あるいは発見された土地・建物の瑕疵につき、中立者は一切の請求を行わない。

③ 本物件の瑕疵により第三者に損害を生ぜしめた場合には、申立者の負担と責任において解決する。

④ 申立者は、本和解により本物件の違反建築たる状態が解消するものでないことを確認する。以上のような内容の和解が成立し、次の第四回調整手続において、和解契約書に調印し、紛争は解決した。

4、おわりに

被申立者側の当事者適格の否認、双方主張金の大きな相違等、本案件は当初解決が長びくのではないかと懸念されたが、わずか四回の調整で、早期に解決することができた。ひとえに委員の先生方の高い識見と尽力の賜物である。

(調査研究部調査役)