

RETIO 特定紛争案件／平成28年度第2号のあらまし

仲介業者による都市計画道路の重説違反をめぐるトラブル

調査研究部主任調整役 新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成27年3月29日、媒介業者乙の仲介により、個人売主より、都内A区所在の宅地（80㎡、他私道持分あり）及び中古建物（木造スレート葺2階建、延床面積：89㎡）を1350万円で購入し、平成27年4月30日に決済・引渡しを受け、同年5月3日に入居した。

平成28年1月、本物件と道路を隔てた向かい側に戸建分譲住宅の建設が予定され、その建設予定に関するチラシがポストに投函されたが、そのチラシには、その戸建分譲住宅建設予定地の一部が都市計画道路に指定されており、甲の購入した宅地の全体が都市計画道路に指定されているとの記載があった。

甲は、A区の都市整備部街づくり調整課に確認したところ、都市計画道路に指定されていることが判明した。

そこで、甲は、重要事項説明書には都市計画道路に指定されていることについては、何の説明も無かったことから、乙に対して、以下を理由として、損害賠償及び慰謝料の請求をした。

- ①事業決定がされた場合、居住することが出来なくなること。
- ②中古物件のため修繕が必要だが、立退き時期が不確定のため高額の費用が掛かる修繕（見積り：333万円）が実行できないこと。
- ③立退きの際の両親の負担。
- ④都市計画道路に指定された土地の為評価が

下がり売買金額が妥当でなかったこと。

乙は、平成28年3月27日、甲との交渉において、都市計画道路の計画決定について説明が漏れたことは認めたが、長期に事業決定がされておらず、通常の使用収益に特段の制限はなく、損害が生じていることはないとの考え方を伝える一方で、ご迷惑をお掛けしたことについて、仲介手数料の一部の返却を検討している旨伝えた。

これに対して、甲は、仲介手数料の返却では納得出来ず、外壁・屋根改修工事費見積りの中で、屋根葺き替えをした場合の工事費用相当333万円の支払いを強く希望した。

これを受けて、乙は、平成28年4月15日付書面にて、迷惑料として、仲介手数料（50万円余）のうち、35万円を返還する旨申出たが、交渉は進展しないままであった。

当事者間の交渉では解決が困難な状況であり、双方が当機構における特定紛争処理による解決を希望したため、特定紛争処理要請に至ったものである。

2 紛争処理の経過

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4回の調整を行った。

○第1回の調整において、甲は、申立書の内容に基づいて、①事業決定がされた場合、住み続けることができなくなること、②立退き時期が不確定の状態に必要な修繕工事が出来

ないこと、③立退きの際に高齢の両親に負担が掛かること、④都市計画道路に指定された土地であり評価が下がること、などを主張の上、調査説明ミスがあったとして、乙に対して金銭的な補償を求め、合理的な金額は算定することができないので、当面必要なリフォーム工事費用333万円を要求する旨申出た。

一方、乙は、宅建業者として都市計画道路の見落としという初歩的ミスがあったことは認め、その賠償金額としては、判断基準が分からない中で、都市計画決定がある場合の相続税評価額減3%を当てはめて、35万円を提示したが、社内的に固まっている訳ではないと申出た。

委員よりは、乙に対して、委員としてこの場で直ちに妥当な金額を提示出来る立場ではないことを説諭し、諸々の考慮要素を踏まえた上で、もう一度社内で金額の上積みを検討するよう要請した。

○第2回目の調整において、乙は、前回の委員からの指摘を踏まえて社内で再検討した結果として、100万円支払いの用意がある旨申出た。

これを受けて、委員より、甲に伝えたところ、同席した父親は、これまで乙との交渉の窓口となっており、リフォーム工事費用333万円の請求をしたのは、自分自身で何軒かの不動産屋に当たった結果として、都市計画道路に掛かっている物件は中々売れないということを知らされ、30-40%ぐらい値引かなければ仲介できないという業者があったので、売買金額の3割相当を損害として、300万円を超える請求をしていると申出た。

これに対して、委員よりは、収用に伴う補償制度について詳しく説明の上、3割の損害とまでは認められにくいのではないかと説諭して、折り合える金額について父娘間で話し合いも促したが、結局纏まらず、父親として

は、今日の段階では、200万円は要求したいと申出た。

以上を受けて、委員より、双方に対して、次回期日までに、更なる歩み寄りを検討するよう要請した。

○第3回目の調整において、委員は、まず、乙より聴取したところ、乙は甲が主張する200万円は根拠がないことなどを主張したが、100万円を超える金額は一切出せないということではなく、甲の希望金額が見えないと検討しにくいので、むしろ甲の希望金額を聞いて欲しいと申出た。

これを受けて委員より、甲の意向を確認したところ、前回調整後、弁護士とも相談したが、100万円は低すぎる数字だと言われたとし、今回の乙の提示額を聞いた上で、再度弁護士に相談、裁判も考えていると申出た。

これに対して委員より、乙の感触として100万円プラスアルファは考えられるが150万円まで出るかどうかは微妙である旨伝えたところ、甲は父娘間で議論しつつ、結論として、150万円であれば折り合う旨申出た。

これを受けて委員より、乙に確認したところ、150万円であれば社長の了解を一両日中に取れると申出たため、基本的な和解合意が成立、次回期日に和解契約調印の方向となった。

なお、委員より精算条項に関連して、甲が住宅ローンを借りている金融機関から（都市計画道路記載ミスのある重説を理由に）期限の利益喪失による返済要求の可能性を指摘、この点を考慮した和解契約書案文記載方法については次回期日までの間に検討することとした。

○第4回目の調整においては、前回期日後、乙より、解決金150万円につき社長決裁を取得した旨確認があった。これを受けて、和解契約書の案文については、期日前に委員にて

作成の上、予め、乙に提示、乙の了解を取得後、甲にも提示して了解を取得した。

以上の事前手続を経て、4回目の期日当日においては、当事者双方が和解契約書原本に記名捺印をして、解決金の授受を行ったため、本件は正式に和解契約成立に至った。

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、本案件にかかる甲による平成28年5月31日付申立書記載の損害（以下「本損害」という。）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、上記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、本損害につき、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し、今後互いに裁判上、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3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。