

## RETIO 特定紛争案件／平成29年度第1号のあらまし

### 越境物の説明不備をめぐるトラブル

調査研究部主任調整役 西崎 哲太郎

#### 1 事案の概要

買主甲は、平成26年11月、売主業者乙からA市所在の土地（登記簿面積67.22㎡及び2筆計76.46㎡の私道部分の持分7分の1）を自宅建築目的で金260万円で購入した。

1年半後の平成28年4月、甲は自宅建築の計画段階になって、本件土地に隣地の越境物（入口のコンクリート階段、立水栓及び埋設水道管）があることに気付いた。（注.いずれも境界線より10～15cm程度）

甲は、隣地（更地）を購入した丙と越境物の除去に関する話し合いを始めるも難航し、平成29年5月、簡易裁判所の調停により、越境物の内、立水栓及び埋設水道管を丙が除去し、コンクリート階段については甲が除去するとの和解が成立した。

（注.その後、立水栓及び埋設水道管は丙により撤去されている）

平成29年10月、甲は乙に対して越境物に関する説明がなかったことによる損害賠償の交渉を始めたが、当事者間の交渉では解決に至らず、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、行政庁より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、一般行政経験者、建築専門家）により3回の調整を行なった。

○第1回の調整において、まず買主甲の主張

を確認した。

①元々住んでいた自宅兼仕事場（賃借）について、航空機航路の変更により騒音が気になるようになり、静かな環境を求めて自宅建設用土地を購入した。ところが、購入後1年半後に建物建築の計画着手段階になって、隣地の越境物のあることが判明した。売買契約前に売主業者による現地立ち合いや境界明示もなく、重説にも越境物があることの記載がなかった。

②売買契約前に一人で現地に行き、階段ブロック上に境界プレートがあることは認識していたが、当該階段は、隣地購入者が建物を建てる際に当然に取り壊されて越境状態が解消されるものと思い、その後問題になるとは思わなかった。

③ところが隣地所有者は階段ブロックを壊すつもりはないと主張し、越境部分を除去することを拒否したため、予定していた建物工事に着手できないままとなった。

④その為、取り敢えず旧自宅（賃借）に貸主の承諾を得て防音工事を施したが効果が薄く、やむを得ず転居して仮住まいをしている。

⑤乙に対し、旧自宅の防音工事費用、仮住まい費用、本件土地についての3年分の固定資産税等の支出、コンクリート階段の除去費用等について、売主業者の説明義務違反に基づく総額144万円の損害賠償を売主に求めたい。

以上の主張に対して、委員からは甲に以下の通り指摘した。

- ①越境物があるという事実と、それが原因で工事着工が遅れて損害が発生したこととの因果関係が薄く、防音工事費用や仮住まい費用も裁判でも認定されるのは難しい。
- ②隣地購入者との相隣関係を宅建業者が円満に解決させるべき法的義務はない。
- ③仮に売主業者が現地立ち合いをせず、越境物の説明もしなかったという義務違反によって損害が拡大したとしても、その責任が認められる範囲はかなり限定的なものとなる。

続いて、売主業者乙の主張を確認した。

- ①現状有姿売買であると明記している。
- ②当社が当該土地を仕入れたときの売主宅建業者による重要説明書にも越境物のことは記載されていなかった。
- ③当初、甲からの相談により当社が隣地購入者との話し合いの場を取り持ち、一旦は隣地購入者（工事業を自営）が自分で階段ブロックの除去・切断を行うこととなったにも拘らず、甲が他の業者でやってもらいたいと言い出して難色を示したため、話が流れてしまったものであり、買主に原因がある。
- ④買主は越境物があるために家が建てられないと主張しているが、それ自体理解できない。

以上の主張に対して、委員から乙に以下の通り指摘した。

- ①越境があろうがなかろうが「現状有姿売買」とすれば全て免責されるわけではない。
- ②売買契約書に定められた境界明示を売主として行っておらず、越境物の存在を宅建業者として説明していないことが本件トラブルの原因であり、その点はよく認識して欲しい。

そのうえで、双方に対して、次回期日までに譲歩できる解決金額を検討するよう要請した。

○第2回目の調整において、甲は要求額144万円の略半額の70万円までは譲歩すると回答した。一方、乙は、本件が仲介であった場合を仮定して、受領していたであろう仲介手数料の半額である6万円程度ならば解決金として支払いたいという意向を示した。

これに対して、委員より甲に対しては、前回調整時の指摘通り、越境物があることと甲が主張する損害との因果関係が薄く、乙を説得するのが難しく、また、仮に訴訟に移行したとしても甲の主張が認められる可能性は高くないと説諭した。

また、乙に対しては、この調整が不調となって訴訟に移行した場合の時間的・経済的負担を勘案して解決金額の歩み寄りを求めた。

その結果、解決金額を25万円とすることで双方の合意が得られた。

○第3回目の調整において、和解契約書原本に記名捺印を行い、解決金25万円の授受が行われ、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。

- ①乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金25万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。
- ②甲及び乙は、本案件につき、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する。
- ③甲及び乙は、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。
- ④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。

以上