

RETIO 特定紛争案件／平成30年度第2号のあらまし

私道通行利用料の説明を巡るトラブル

調査研究部主任調整役 西崎 哲太郎

1 事案の概要

自宅建設用地を探していた買主甲は、平成29年7月、媒介業者乙1の広告チラシをみて乙1の案内により現地見学を行い、その翌日に乙1の媒介により、売主業者乙2との間で売買価格5,280万円で土地売買契約を締結した。(なお、乙1と乙2はグループ会社の関係である)

乙1による広告チラシでは、土地面積が約70.27㎡と記載されていたが、翌日に行われた重要事項説明(書)及び売買契約書には合計5筆と記載され、面積を合計すると139.56㎡となっていた。

甲がその理由を尋ねたところ、本件土地には別途3筆の私道(約69㎡)が付随しているとの説明があった。甲は、当該私道は本件土地に建物を建てて出入りするうえで全く不要な私道であり、不要と断ったが、乙1からはセットであり除外不可と言われた。そのうえで、乙1からは、当該私道を使用している近隣3名から年間合計216,000円(各72,000円)の私道利用料を収受できるから長期的利点があると説得されたため、甲は住宅ローン返済の足しになると考え、当該私道を含めた土地購入契約を了解して締結した。

その後、甲は、平成29年8月に代金決済を行い土地の引渡しを受けたが、9月になって、乙2より、「近隣3名の内2名が現在私道を利用しておらず、次年度より契約を更新しな

いことになったため、1名のみの私道利用料(年間72,000円のみ)となる」旨の連絡を受け、本件トラブルが発生した。

乙1は甲に商品券15万円の進呈を提案したが、甲が納得せず、苦情を受け付けた行政庁の紹介により、双方から当機構の特定紛争処理を利用したい旨の申出があり、同庁より本件特定紛争案件処理要請に至ったものである。

申立書における双方の主張は以下の通りであった。

(ア) 買主甲の主張

①私道利用料の支払確定は、私道利用契約書による1年又は2年毎の更新によるものであり、私道利用料支払継続は約束できないということを契約時に説明する義務があったはず。

②近隣の誰がどのように当該私道を利用しているのかについて説明を受けていない。

③当該私道への曖昧な認識の上で説明業務を実施しており、仲介業務における過失があった。現地見学でも当該私道については説明されなかった。

④私道利用料が見込めなくなった2名分について、ローン返済期間である35年間の逸失収益である504万円を損害賠償として請求したい。

(イ) 乙1及び乙2の主張

①売買契約及び重要事項説明書に「乙2社と

私道利用者との間で私道利用契約が締結されている」旨を記載して甲に説明し、更に私道利用契約書の写しも交付している。

②私道利用者3名の内、2名が私道利用契約を継続しないことになったが、それが確定したのは平成29年9月末であり、本件売買契約の締結時点では、私道利用者が私道利用契約を更新しない意向があることは知らなかった。

2 紛争処理の経過

第1回目の調整にて、双方から申立書に沿って事実経過や主張を聴取した。

甲は、重説及び契約時、付随資料として私道利用契約書を渡されただけで、具体的な私道利用状況も更新打ち切りの可能性も説明を受けておらず、単にこの私道利用料がずっと得られるかのような説明を受けたと主張した。

乙側は、①期待させてしまったのは申し訳ないが、当社が当該土地を購入した時点及び買主に販売した時点（注：本件売買契約の3か月前）では、当該私道利用契約は有効に存在していた。重説は、重説時点での状況を事実に沿って説明すれば足り、私道利用契約の継続性という予測不能な将来的なことまでの説明義務はない。②甲が不要というのなら、今から私道利用者へ買い取ってもらうことを当社が媒介してもよいと主張した（これについては、委員より買主に意向確認したが、それを打診すること自体で近隣とギクシャクする可能性があるとして買主はこの提案を拒絶した）。

委員から、甲に対しては、この私道利用料の多寡が甲の本件不動産の購入動機の決定的要因ではなく、私道利用料の詳細説明が重要事項として法的に必須であったかは微妙で、申立人が主張する35年分の請求は難しいと説論した。

一方、乙に対しては、一つ一つの点は法的

説明義務という観点で微妙でも、全体の流れとして買主をミスリードしたことは否めないと指摘した。

第2回目の調整では、再度、乙側での事実経過を確認した。

乙は、社内調査により当時の営業担当者を確認したところ、甲が主張する事実経過については概ね間違いないとして事実関係自体については争わないと表明した。その上で、当該私道を甲から乙が買い取ることによりその売買代金を本件解決金の一部とすること（乙が事後的に当該私道を隣人に売却するか否かは今回の解決には無関係）を検討すると、解決案を委員に提案した。

この方法は、甲にとっても、隣人に相続が発生した場合や隣人が本件不動産を売却する場合などの将来的な相隣トラブルの温床を抜本的に除去できるメリットがあるものと考えられ、委員による提案として申立人に打診した。

しかしながら、甲はこれを一切拒否した。即ち、乙社による直接買い取り及び本件解決後にせよ、甲が隣人に売却を打診する可能性があるのであれば、既に当該隣人とは良好な人間関係を築きつつある中で、隣人への購入打診がきっかけで不仲が生じるリスクがあり、そのようなリスクは負いたくないと主張した。そして、甲としては、トラブル当初に乙から申出のあった商品券15万円という提案は、会社全体で協議した誠意ある検討結果ではないのではないかという疑念を持っており、改めて解決金額について被申立人の誠意ある提案が欲しいとの要請があった。

この旨を乙にも伝達のうえ、次回期日に調整を継続することとした。

第3回目の調整では、まず乙側での和解除

決金についての検討結果を確認した。

以上

乙は、私道利用契約の契約更新を拒否した2名とは1年更新の契約だったので、仮にきちんと説明していたとしても1年で契約解除になっていた可能性もあるので1年分として14万円、それを丸めて20万円の解決金が妥当という乙側顧問弁護士の見解であったが、それでは纏まらないと思うので乙の判断として倍額の40万円を提案したいとの見解であった。

続いて、これを甲に打診したところ、今少しの上積みの希望があった。そこでその金額について委員より乙に譲歩を検討要請したところ、50万円を限度として受け容れる旨の回答があり、その金額にて甲も了解したため本件解決金額は50万円に妥結した。(結果的には、約3年半分の補償となるもの)

以上の調整手続を経て、第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の成立に至った。

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500,000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。
- ⑤甲及び乙は、本和解の存在及び本和解内容につき、正当な理由なく、第三者に対して口外しないものとする。