



特定紛争案件 / 62年度第二号のあらまし

返田 照

1. 事案の概要

甲は、業者乙の媒介で、昭和六十一年十一月中古の土地付建物を建替え計画含みで購入した。

この建物の建替えについては、敷地の前面道路が狭く、建築基準法四十二条二項該当道路であるため、セツトバックが必要であるが、契約の時点では、未だ敷地と道路との境界が確定していなかったため、乙は、重要事項の説明にあたり、L字溝の端から一・四m必要である旨説明した。

翌年一月、甲が建替えのため建築確認の申請をしたところ、建築主事から、セツトバックは道路境界から一・七m必要である旨の指導を受けた。

そこで、甲は、このような規制があったにもかかわらず、乙がこれを告げなかったため、予期せざる出費（擁壁補強工事費等）をよぎなくされたとして、乙に九七八万円の損害賠償を求めた。

2. 調整の経過

これに対して、乙は、L字溝からの距離で説明したのは、官民境界未確定のため、甲が理解しやすいように行ったもので、何ら手落ちはないと主張し、甲の要求に応じなかった。

委員三人により、二回による調整の過程で、次の事実が明らかとなった。

①甲が乙に求めている損害賠償の根拠となる損害については、既に出費をしたものではなく、将来考えられる擁壁工事等の費用の計算額であるが、その必要性については疑問があること。

②他方、乙は、本件媒介にあたり、その条件として、甲から建替工事請負の約束をとり、設計等の折衝を重ねていた最中、甲がこれを反古にし、他の工務店と請負契約を締結したものであること。

③また、乙は、セツトバックの距離も調査済みであり、道路境界から一・七m、L字溝か

3. 調整の結果

これら二回の調整を行った結果、甲が求めている不法行為に基づく損害賠償請求には適切な論拠もなく、他方、乙は何ら手落ちがないから和解金等を払う意思はなく民事訴訟を受けて立つと主張し、両者は全く歩みよる余地がなかった。

このような状況の下で、担当委員協議の結果、これ以上の調整は難しいと判断し、打切りを両当事者に通告した。

略図

