



特定紛争案件／三年度第三号のあらまし

敷地北側のセットバック部分の説明を聞いておらず、この分、敷地利用を妨げられたとしてトラブルになった事例

下坂誠四郎

一、紛争の概要

買主は親子二人（以下「買主甲ら」という。）であり、売主業者乙と、中古住宅を購入することにし、売買契約を締結した。

買主甲らは、物件購入後十年ほどしてから、家を改築するため工務店に設計を依頼したところ、工務店より本物件の北側道路については建築基準法四十二条第二項による制限があることを指摘された。西側の道路については、セットバックがあることは乙より聞かされていたが、北側道路についてはセットバックはないと言われており、購入時、物件説明で取引主任者の説明もなく、重要事項説明書にも北側道路のセットバックについては記載されていなかった。

買主甲らは、①買受け敷地の有効建築面積がセットバックにより減少し、改築内容の変更を余儀なくされた。②このため、工事順延により倉庫会社に対して家具等荷物の保管料（賃料）がかかり、損害賠償として敷地減少分

二・八五坪プラス保管料、計一千五十四万円を支払うよう要求した。

これに対し乙は、北側道路のセットバックの説明不足は認めるが、損害賠償金として一千五十四万円の支払要求は高すぎる、不当であると主張したため、紛争となった。

二、調整手続の経過

委員三名（弁護士一、土木専門家一、一般行政一）により三回の調整を行った。調整の過程で、売主業者乙は、業法に定めた重要事項説明で、二か所あるセットバックの説明のうち、本件に係わる部分の説明を怠ったことは認めため、事実関係の争いは無くなり、このことによる買主甲らの損害をどう見るかにかかった。

委員は、買主甲らの主張する現在の土地価格での損害賠償請求は過去の裁判の判例からも困難である旨伝えたところ、妥当な額の提示要求があった。

一方、売主業者乙からは、いまこの業界は大

変厳しい時期であることから、当時の価格プラスアルファなら考えたい、またその額にもよるが、月々の分割払いで支払いたい旨発言があった。

委員は、諸般の事情を考慮検討し、金額三百万円、毎月二十万円、十五回払いを両当事者に提示した結果、次のような内容で和解した。

三、和解の内容

(1) 乙は、買主甲らに対し、本案件の損害賠償として金三百万円の支払義務のあることを認める。

(2) 支払は分割の方法によることとし、乙は頭金二十万円を和解当日現金で支払う。

(3) 残金二百八十万円は、十四回の分割払いとし、平成四年一月より毎月末に金二十万円を甲らの指定した銀行に振り込むものとする。

(4) 乙は、甲らに対し、分割金の支払を二回分遅滞したときは、期限の利益を喪失するものとし、直ちに残額及びこれに対する期限の利益喪失後の初日から支払済まで年三割の割合による損害遅延金を支払う。

なお、本件の紛争原因となった取引は、十三年前であり、本来ならば損害賠償請求権は時効により消滅しているところ、相手方売主業者は時効を援用せず、当機構の調整に応じたものである。（企画調整部調整第一課長）