



特定紛争案件／三年度第一号のあらまし

別荘地購入をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲1は、昭和四十五年十二月、売主業者乙より静岡県伊豆の別荘地を公簿売買で購入し、登記を済ませた。甲1は、売買契約に当たり現地を見ないで書類だけで取引を行ない、契約後送付された登記は三三三六一八二番地となっていた。その後昭和四十七年十月、甲1が購入したと考えていた土地の東側面の石積工事を乙に依頼し、同工事代金を支払った。昭和五十一年三月に同三三三六一二七番地一四〇㎡が甲1を含む九十一名の共有地としての登記がなされ、その送付があった。平成二年たまたま現地見学会があり甲1が現地を訪れたところ、隣人から、甲1が購入したと思っていた土地は前記共有地で甲1が購入した土地は別の土地であると指摘され、調べたところ甲1の登記は三三三六一八二番地であることに気付いた。この三三三六一八二番地は、昭和四十五年十二月十九日付けで周辺私道の同三三三六一八〇番地から分筆登

記され、公図上は別区画(同三三三六一九〇番の頭部)に明示され、甲2、甲3が購入の二区画(同三三三六一九一番地、同三三三六一九〇番地)の間の土地であった。そこで甲1は、甲2と連絡をとった。甲2は、甲1とは異なり販売時点の土地と異なる土地を購入したのではないが、甲3の土地との間に甲1の土地があることは初耳であり、それが事実であるならば面積の減少も考えられるとし、甲1とともに、乙に対して、もし面積に減少があれば現在の地価で賠償するように求めた。また甲1は、当初購入土地の石積工事代金三十万六千円を現在までの利息を含めあわせて賠償するよう求めたため、紛争になったものである。なお、甲3は、調整途中で甲1の連絡により途中より調整に参加したものである。

二 調整の経過

委員三名(弁護士一名、不動産鑑定士一名、一般行政一名)により、八回(内現地調査一

回)にわたり調整を行った。乙は、甲1の土地が別の区画に登記されたのは古い話としてよくわからないが、登記を依頼した土地家屋調査士、または登記官に間違いがあったのではないかと思われる。面積があるかないかは、現地を測量してみなければわからないが、測量するにしても会社の経営状況が悪化し、資金繰りが苦しいため測量費の全額支払いはできない。測量費を甲1外二名で半額負担してもらえば応じるが、面積については減少があっても損害賠償は支払えない。また、甲1の石積工事代金も同理由で支払いに応じられないとした。委員より、本件は二十年以上前の話であり、その事実関係を現段階で判定するのは極めて困難であること、また、本事件は既に二十年経過しており、法的には時効が完成していると考えられるが、甲1が当初購入したと思われる土地の現状回復を図るため共有者九十一名に乙の錯誤を理由に更正登記をお願いしたらどうか、もし、共有者に更正登記を拒否された場合は、乙は自己の費用で現地を早急に測量し、面積があるかないかを確認するよう提案をした。甲1及び乙は共同で共有者九十一名に手紙で更正登記をお願いしたが、共有者の賛同が得られなかった。甲1は、当初購入したと思われる土地の現状回復

は難しいと判断し、例え、乙相手に裁判をし
ても、乙の現状を考えると裁判に勝訴しても
得られるものがないとし、せめて測量だけは
全額乙の負担で実施するよう求めた。甲2は、
面積の確定がどうしても必要である、将来別
荘を建てる。乙の資金繰りは関係ない、乙
は自己の責任で現地を早急に測量をし、境界
確定のため乙の立会いを強く求めた。甲3は、
自分は甲1より連絡がありはじめて事実を知
った。どうしてこのような事件になったのか
事実関係がよくわからない。自分は別荘を建
てるつもりはなく売却したい。そのためにも
測量だけはしておきたい。乙は全額自己の負
担で測量を実施すべきであると主張した。乙
は、会社の資金繰り悪化を理由に、半額負担
を主張し、甲1外二名の要求を拒否した。甲
1外二名は、乙の現状からして、一時これを
やむを得ないと同意し、和解手続きの準備に
入ったが、直前になって甲2は、境界確定の
ため乙の立会いはどうしても譲れないとした。
委員よりこれらの事情を総合的に考慮し、
乙は測量費の半額負担が精一杯と思われる。
乙の立会いまで求めるのは難しい。現状では
少しでも取れるものは取っておいたほうがよ
いのではないかと判断し、甲2を説得したが、
聞き入れなかった。甲1及び甲3は測量費の

半額負担でやむを得ないとしたが、甲2はこ
れ以上話しあっても仕方がない、法的手段を
検討すると主張したため、申立者全員の意見
が一致せず、乙も全員ではないと和解に応じ



特定紛争案件／三年度第四号のあらまし

プロパン庫の設置をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲外八名は、売業者乙より、土地付
戸建住宅を購入し、入居した。入居後、ガス
会社が、集中プロパンガスの供給施設（以下
「プロパン庫」という。）を団地入口近くに設
置した。甲外八名は、乙より集中プロパンに
よりガスが供給されることは説明されていた
が、プロパン庫の供給施設の設置場所につい
て明確な説明がなく、人によっては説明を異
にするあやふやなものであった。そこで甲外
八名は、契約前に乙が説明したのと異なり、
だまされたとして、乙に対し、プロパン庫の
撤去と都市ガスへの移行を要求した。また、
敷地内のガス管が「貸与配管」とされている
が、貸与物、貸与期間、使用費用等の説明が

られないとしたので、これ以上の調整は不可
能と判断され調整を打ち切らざるを得なかつ
た。
（企画調整部調整第二課長）

なかったことは納得いかないと主張した。

これに対し乙は、①プロパン庫は、所定の
手続きを経て設置されたもので安全性は確保
されているので撤去は認められないとし、②
また、都市ガスへの移行については責任の限
度を超えるので認められないとその要求を拒
否した。③しかし、プロパン庫の位置につい
て確認せず、不適切な説明をしたことの非を
認め、(イ)プロパン庫のブロック塀を削って、
隣地との隙間を広げる、(ロ)プロパン庫の敷地
内に乙が集会所を建築し、住民の使用を認め
るとしたが、甲外八名は乙の提案を拒否した
ため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、行政経験者二名）