



特定紛争案件／四年度第七号のあらまし

主要生活道路拡幅予定地を購入したためのトラブル 伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲は、売業者乙より、平成四年六月、東京都世田谷区の新築の戸建住宅(宅地 四七・九五㎡、鉄筋四階建八九・三〇㎡)を代金八千九百万円で購入し、入居した。

入居後、甲は、前面道路の拡幅計画(現状六メートルを十メートルに拡幅)があることを知った。この計画は、区の街づくり計画に基づくもので、将来都市計画決定がなされれば増改築ができなくなることとなるが、乙より事前に説明はなかった。

そこで甲は、乙に対して、①契約前に同道路の拡幅計画の説明があれば、契約を締結しなかった。物件を買戻し、慰謝料として五百

互に確認する。

③甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、前各条項に定めるほかに何等の債権債務のないことを相互に確認する。

④甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁

判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立をしないものとする。

⑤甲は、本案件に関し、埼玉県になした乙への申立を取り下げる。

七十五万円を支払うか、②売買代金八千九百万円を九百万円減額し、八千万円にするか、いずれかを求めた。

これに対し乙は、①街づくり計画は区から通知がなく知らなかったこと、②この計画は法令に基づく強制的なものではなく、長期的な街づくりに住民の協力を仰いでいるものであること、③甲の主張は、根拠が不明であるので応じられない、と主張したため、紛争になったものである。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、建築専門家一名、一般行政一名)により四回にわたり調整を行った。その過程において、甲は、買戻し及び

代金の減額については撤回したが、①七年後(平成十二年)以降に計画通り六メートル道路が十メートルに拡幅されれば、再建築ができなくなり、購入目的が達成できないこと、②このような重要事項を事前に聞いておれば購入しなかったこと、③慰謝料として三百万円支払うこと、等を強く主張した。

これに対し乙は、①生活道路は都市計画道路ではなく、区独自の道路拡幅計画で街づくり課が担当していたため、確認できなかったこと、②生活道路の拡幅計画は七年後以降のことであり、区の補償(その時点での買取)もあること、③しかし、当社にも説明不足の非があるので、慰謝料として百万円程度は支払いたいと、主張した。

委員より、甲に対して、慰謝料として三百万円支払うよう主張しているが、①現時点では何が損害なのかはつきりしないこと、②しかし、七年後以降に道路の拡幅が計画通りに実施されれば、区の補償はあるが、それまでの精神的な負担は考えられ、慰謝料的なものも考慮されてよいこと、一方、乙に対しては、①都市計画道路ではないが、将来都市計画道路に指定される可能性が高いこと、②街づくり計画については、平成三年八月八日付けの区の広報で住民に知らせており、乙の

調査も不足していたこと、等が指摘された。  
 そして、これらの事情を総合的に勘案して、双方に解決金として二百万円を提示したところ、双方納得し、本案件は解決した。

### 三 和解内容

- ① 乙は甲に対し、本案件にかかわる解決金として、金二百万円を支払う。
- ② 金二百万円は、四回の分割払いとし、平成五年七月より毎月末迄に甲の指定した口座に振り込むものとする。
- ③ 乙は甲に対し、分割金の支払いを一回でも遅滞したときは、期限の利益を失い、直ちに二百万円から既払を除いた残額及びこれに対する期限の利益を失った日の翌日から支払済まで年一割の割合による遅延損害金を支払う。
- ④ 甲及び乙は、本和解条項に定めるものを除き、互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求を行わないものとする。
- ⑤ 甲及び乙は、本案件に関し、前各条項に定めるほか何等の債権債務のないことを相互に確認する。
- ⑥ 甲は本案件に関し、東京都へなした乙への申立を取り下げる。

## 特定紛争案件／四年度第八号のあらまし

### マンションの駐車場所をめぐるトラブル 岡村 登志男

#### 一 紛争の概要

買主甲他は、売主業者乙より、平成三年八月、新築マンションの二室を代金三千九百万円、六千百万円で購入し、入居した。

入居後、甲他は、駐車場に関する賃貸借契約を締結しようとしたところ、駐車場決定のための抽選日前日、乙から売買契約書等の訂正の了解書に印を押すよう求められ、駐車場が乙の専有部分として登記されていることに気がついた。

駐車場は購入前、乙より共用部分として重要事項説明を受け、また、売買契約書でも共用部分とされていた。

そこで甲他は、乙に対して、①駐車場は、重要事項説明書、売買契約書等に共用部分として明記されており、乙が専有登記しているのはおかしい、速やかに共用部分として登記すること、②乙が専有登記している駐車場の賃貸借契約は無効であり、既に支払った駐車場賃料は返還すること、等を求めた。

これに対し乙は、①平成四年三月、駐車場が共用部分として重要事項説明書、売買契約書、管理規約等に表示されていることに気づき、甲他に表示の誤りがあったので、その誤りを訂正して欲しい旨文書でお願いした。②マンションの販売を計画した当時、駐車場部分は共用部分として設定したが、バブル崩壊で値引き販売をせざるを得なくなり、値引き販売に際し、駐車場部分を共用部分から外すことにした。駐車場を乙の専有部分にすることは、本物件の販売前より決定していた。③販売価格の中には駐車場価格は含まれておらず、敷地権における持分の計算においても、価格設定前に行っているため、財産的な損害は与えていない。④その分値引きをしており、購入者には通知していないが、専有登記を共有登記にすることはできない、また、駐車場の料金も返還することはできない、⑤しかし、迷惑をかけたのは事実なので話し合いをしたい、と主張したため、紛争になったものである。