



特定紛争案件／五年度第六号のあらまし

用途地域説明相違によるトラブル

岡村 登志男

一 紛争の概要

買主甲は、業者乙の媒介で、売主丙より、平成四年九月五日、倉庫の建築用地として、中古建物付宅地（一九五坪）を代金七、〇〇〇万円で購入した。

甲は、乙より、当該土地は住居地域で、建ぺい率は六〇％、容積率は二〇〇％である旨の説明を受け、また、重要事項説明書及び配布チラシにもその旨の記載があった。

甲は、当該土地に倉庫（一階三十坪、二階三十坪、計六十坪）を建築する予定で、乙にもその旨伝えてあったが、物件購入後、当該土地が住居地域ではなく、住居地域と第一種住居専用地域が混在し、当初目的の倉庫が建築できないことが判明した。

そこで甲は、乙に対して、当初の購入目的である倉庫が建てられないとして、損害賠償額八七九万円（仲介手数料二〇万円、登録免許税一〇八万円の返還等を含む）を支払う

よう要求した。

これに対し乙は、重要事項での説明の誤りを認めたが、損害賠償については第三者の調停をお願いしたい、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、建築一名、一般行政一名）により三回の調整を行った。

調整の過程で甲は、①この購入は倉庫を建築するために行ったもので、事前に乙にもその旨伝えていること、②しかし、物件が当初の説明の住居地域内ではなく、住居地域と第一種住居専用地域にまたがっているため、目的の広さの倉庫が建てられないこと、③また、転売しようにも、不動産市場が悪化しているため、思うように売れないこと、④一方、媒介手数料二〇万円、登録免許税一〇八万円、合計三二八万円を支払済であること、⑤第一種住居専用地域と住居地域では、建ぺい率、

容積率は一般的には二割違うと考えられ、損害額は八七九万円になること、⑥しかし、この金額にこだわるものではなく、五〇〇万円程度で解決したいこと、等を主張した。

これに対して、乙は、①重要事項での説明不足、調査不足は全面的に認め、②媒介手数料二〇万円は返還するが、③和解金の支払は、手数料の返還を含め、計四〇〇万円が限度であること、等を主張した。

委員より、諸般の事情を勘案して、解決金として計四五〇万円、一括払いを提示したところ、双方納得し、和解に至り、本案件は解決した。

三 和解の内容

① 乙は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として、金四五〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

② 甲及び乙間には、本案件に関し、前条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。

③ 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。

④ 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。