

また、和解金について、甲等からは、違約金の半分、売買代金の一割七十四万円の主張があつたが、乙は五十万円しか出せないと主張し、結局百万円で合意した。

### 三 和解の内容

#### 1 具体的な処理方法

① 甲等及び乙は、本案件の不具合項目とその処理方法について別紙一及び別紙二、別紙三、のとおり合意した。

② ①の処理のための工事開始は平成六年九月

月一日とする。

③ 工事期間は、概ね一カ月とし、工事は丁が監理し、乙の責任で行うものとする。

④ 甲邸調査費用については、乙が媒介業者である丙と協議して決めるものとし、甲等の負担は一切ないものとする。

#### 2 和解金等について

① 乙は、本案件和解に伴い、和解金として金百万円を甲等に支払うこととし、内五十万は平成六年八月二十二日に支払い、残り五十万は平成六年九月二十日に甲名義の銀行

口座に振り込みして支払うものとする。

② 甲等及び乙は、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。

③ 甲等及び乙は、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互いに確認する。

④ 甲等は、本案件に関し、K県知事へなした乙への指導申立を取り下げる。

(企画調整部調整第一課長)



## 特定紛争案件／五年度第七号のあらまし

### 隣地の私道所有者が「鬼門」にあたるとして 舗装を認めなかったことによるトラブル

岡村 登志男

#### 一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成元年五月二十五日、ワンルームマンションの一室（四階建の一階一〇四号、面積三二・八〇㎡）を代金七千九百四十八万円で購入し、同年十二月十六日に、別の一室一〇五号（一〇四号と同一内容）を代金一億百五十七万円と同様に

購入した。

甲は、契約前、マンションに通じる私道部分が舗装されていなかったが、乙より、「入口の私道部分の工事が遅れているが、砂利敷か、舗装とし、必要な側溝を設ける」との説明を受けたので、それを信じて当該物件を購入した。

しかし、乙が一向に工事をする気配もなか

つたので、乙に工事はどうなったか催告したところ、「私道の所有者と交渉して必ず工事をする。」との返事だった。

ところが、その後乙から、「私道所有者の反対で舗装工事ができない。」と言ってきた。

そこで甲は、乙に対して、舗装工事ができないと雨が降ればぬかるみ、排水も不良で建物本体に与える影響も大きく、マンションの財産価値が低下するとして、①契約を解除し、買戻しをすること、②契約当初から舗装がでないことがわかっていながら、故意に隠して契約させた、として乙に責任をとること、等を主張した。

これに対して乙は、①私道部分の舗装工事

については、所有者と何回となく交渉してきたが、私道は「鬼門」にあたるとの理由で舗装工事は一切認めないと言われたこと、②確かに、一般の民有地と同様に考えて、安易に舗装する約束をしたことは当社に落ち度があるので、金銭（四百八十万円、月額二十万円、二年の分割払）で解決したい、こと等を主張したため、紛争になった。

## 二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政一名、不動産鑑定士一名）により四回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、①一〇四号、一〇五号を購入したのは、乙より「私道は必ず舗装する。」と言われたからであること、②乙と私道所有者との間に交わされた「私道使用承諾願」からみれば、乙は、事前に舗装できないことがわかっていながら、舗装できると偽って売却したと思われること、③舗装ができないため、マンションの価値は下落し、転売もできないこと、④賃料の値上げもできず、五年間で千三百万円程度の赤字になっていること、⑤一〇五号（代金一億百五十七万円）の契約を解除し、六千万円で買取って欲しいこと、⑥それができないなら、一〇四号、一〇五号の代金（総額一億八千五百万円）の三割の値引

（五千四百万円）をして欲しいこと、等強く主張した。

これに対し乙は、①私道は宗教団体の所有地で、何回となく交渉したが、「鬼門」にあたるとの理由で舗装は一切認められないと言われたこと、②故意に契約させたわけではないこと、③一〇五号の契約解除及び六千万円の買取はできないこと、④代金の三割の値引きはできないこと、⑤しかし、迷惑をかけたのは事実なので、解決金として、七百二十万円（月額二十万円の三年間分割払）を支払いたいこと、等を主張した。

委員より、甲に対して、契約解除は法的にも無理があり、乙が契約解除及び買取を拒否していること、また、代金の三割の値引要求は根拠に乏しいこと、を指摘し、他方、乙に対しては、甲は私道が舗装されることを信じて購入しており、乙の私道に対する重要事項説明には重大な説明不足があったと思われること、を指摘するとともに、購入者のマンション購入の赤字額等諸般の事情を勘案して、解決金として千三百万円、年内払（平成六年十月に五百万円、十一月に四百万円、十二月に四百万円）の分割払を提示したところ、双方納得し、本案件は解決した。

## 三 和解の内容

- ① 乙が、甲に対し、本案件の解決金として金千三百万円の支払義務があることを認め、これを左記の方法により分割して甲名義の銀行口座に振り込みして支払う。
  - (1)平成六年十月末日限り 金五百万円
  - (2)平成六年十一月末日限り 金四百万円
  - (3)平成六年十二月二十日限り 金四百万円
- ② 乙が、右記分割金の支払いを怠ったときは、乙は、甲に対し、遅滞した金員に対して弁済期の翌日から支払済みまで年一割の割合による損害金を付して支払う。
- ③ 甲は、乙に対し、今後、本件マンションから公道に至る私道につき、舗装、敷石の設置その他一切の請求をしない。
- ④ 甲及び乙は、この契約書に定めるほか、相互に何等債権債務がないことを確認する。
- ⑤ 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。
- ⑥ 甲及び乙は、この和解契約の内容を他に漏らさず、秘密を厳守することを確約する。
- ⑦ 甲は、本案件に関し、T指導部へなした乙への申立てを取り下げる。