



特定紛争案件／六年度第一号のあらまし

宅造規制区域内の擁壁をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲は、業者乙等の媒介で、売主丙より、平成元年五月一日、中古の戸建住宅（宅地三〇四・二三㎡、木造瓦スレート葺二階延一四・五一㎡、宅地造成工事規制区域内）を代金一億一千八百万円で購入した。

甲の主張によれば、「当該土地は、崖の上であり、眺望抜群の土地だったので、気に入って買おうと考えたが、崖地であるので、擁壁を造れるか、乙等に問い合わせたところ、乙等から、乙等がよく取引している建築会社が作成した概算見積りで、二段工事なら一千万円との説明を受けたので、これを信用して、購入することとした。ところが、その後市役所で了承が得られないので、乙等と協議したが、埒が明かない。市の許可が下りる擁壁を完成して欲しい。」と主張した。

これに対して、乙等は、「建築会社が作成した概算見積りは、甲の依頼に基づき、参考ま

でにとつたものであり、正規の見積りをしたものではない。正規の見積りについては、地質調査、高低調査を行う必要があるが、甲側で行うという話であった。解決が遅れているのは、甲が建物の設計を示さないからだ。乙等としては、甲の要求は過大であると考えており、既に五百万円程調査費等を負担しているし、媒介業務の範囲をこえるものについては負担できない。」と反論したため、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、建築一名）により二回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、「この土地を買うことにしたのは、一千万円程度で擁壁ができるという説明が乙等からあったからであり、その見積りの名義が建築会社のもので、乙等は保証したものと思っていた。ところが、市役所に行ったところ、擁壁が造れるかどうか

からない、と言われた。擁壁が造れることを証明して欲しい。また、一m五〇cmの土盛りをし、建物は崖一杯に建てられるのでなければ買った意味がない。一千万円を出すから、このような建物を建てられる擁壁を造って欲しい。」と主張した。

これに対して、乙等は、「甲の主張する概算見積りは、甲から、建物を建てる際どのような形の擁壁を造つたらよいかという問合わせがあったので、建築会社に頼んで、試算してもらい、あくまでも案ということを出したものであり、乙等が保証したものではない。正規の見積りは、地質調査、高低調査等をしなければできないが、これは高額な経費を要するので、買主のやるべきことであり、本件の場合も、甲がやるからと断られたものである。また、試算の段階では、土盛りという話はなく、一人工地盤にするということだったし、庭を広く使って、眺望を楽しみたいということとで、敷地ぎりぎりまで家を建てるという話はなかった。売買価格も平地であれば一億六千万円程するが、崖地ということで、一億一千八百万円になっている。媒介業者としては、擁壁を造る義務はないと考えている。市役所の話が遅れているのは、擁壁については、建物の設計が定まらないと判断のしようがない

が、甲から設計が出て来ないので、前へ進まないのだ。現に二軒北隣りの人は、昨年許可を受けて建てている。」と反論した。

このように、両者の主張が真つ向から対立したので、委員より、甲に対しては、乙等の保証といっても、文書が正規のものではなく、作成名義も乙等のものではないこと、また、乙等に対しては、宅地造成工事規制区域内の宅地であるから、もう少し詳しく説明すべきであったこと、等を指摘し、崖ぎりぎり一杯に建てるのではなく、もう少し下がって建て

ることで、それぞれ譲歩できないか、歩み寄りを求めた。

甲は、当初、契約の段階ではどのような建物を建てるか、案を示して買ったわけではないし、具体的なことは乙等に伝えていない、と言っていたが、その後主張を変え、「崖一杯に建てられると理解して買ったので、崖から下がるのでは買った意味がなくなる、譲歩の余地は全くない。」と、一步も譲らなかつた。これに対して、乙等は、「甲の要求は契約後出てきたもので、契約前に聞いておれば、この



特定紛争案件／六年度第二号のあらまし

ローン保証料不払いをめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲等は、業者乙の媒介で、売主丙より、平成三年十一月二十八日、区分所有建物の一室(床面積四四・二二㎡、公簿)を代金三千三百万円で購入する契約を締結した。

甲等は、購入にあたり、自己資金に余裕がなかつたためぎりぎりの予算を組み、不足分

についてはローンをあてることとした。甲等には特定の取引銀行がなかつたので、乙の担当者に自分達の収入、貯蓄、支払能力等を話し、金融機関を斡旋してくれるよう依頼した。甲等は、乙が斡旋してくれた銀行から融資(三千万円)を受けることとしたが、その際、乙の担当者は、ローン保証料六十八万円が別途かかることを甲等に説明しなかつた。

契約は締結していなかった。乙等としては、既に五百万円程の出費をしているので、百万円〜二百万円しか出せない。」と主張した。

結局、最後まで両者の主張が対立し、歩み寄る気配がなかつたので、これ以上調整のしようがなくどちらの主張が正しいか、訴訟の場で黑白を争うしかないと判断した。両当事者も訴訟を希望したので、両者合意の下、やむを得ず打切りとした。

(企画調整部調整第二課長)

十二月二十八日の決済日になって、ローンの借入にはローン保証料六十八万円が必要なのが判明し、乙は、とりあえず、甲等が媒介手数料として当日持参して来た百八万円のうちから、六十八万円をローン保証料として支払い、残り四十万円を媒介手数料の一部として受け取った。四十万円の領収証は、「仲介手数料の一部として」と記載されているが、その際、甲等は、乙から求められた六十八万円の金銭借用書への記名押印に依じていない。その後乙は、平成五年十一月になって、甲等に媒介手数料の残代金六十八万円の支払いを求めたが、甲等が応じないので、平成六年三月催告状を出した。