



特定紛争案件／八年度第一号のあらまし

接道状況をめぐるとらブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成七年五月二十九日、媒介業者乙（元付業者）及び丙（客付業者）の媒介で、売主Aから、眼鏡屋開業のため中古の戸建住宅（宅地 五・七〇㎡、建物 八・七九㎡）を代金七、三〇〇万円で購入し、同年七月七日代金を完済し、引渡しを受けた。

本件物件は、H通りの交差点の両面道路に接するもので、Aが平成六年乙を介して売却しようとしたが都合により中止した物件であった。

甲は、本件物件の近隣に居住しており、本件物件の購入を希望し、平成七年二月二日、丙と専任媒介契約を締結し、Aと交渉した。Aは、本件売買契約の交渉に乙が加わることを要請し、乙が元付業者として媒介にあたることになった。

本件売買契約は、八月一〇日決済の約束であったが、甲は、本件売買契約の繰上げ決済

を強く望み、七月七日、急遽決済がなされた。

本件物件の接道状況について重要事項説明では、表通りに約六・五m、裏通りに約二・七m接道と乙の取引主任者が説明した。しかし、裏通りについては、法務局備付の測量図に基づき記載したもので、実際には一・九mしかなかった。

甲は、引渡しを受けた後しばらくして、乙に対して、重要事項説明記載通りの接道距離（二・七m）を確保するか、それができないなら、損害賠償として売買代金の二割を支払うよう、求めた。

これに対し、乙は、重要事項説明書の記載は現状と異なるが、本件契約は甲主導で行われた契約で、甲は接道状況を十分認識の上契約しており、乙の誤記が甲の購入の動機になったとは考えられず、営業上の影響もないとして、その要求を拒否したため、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本件物件は、国道とH通りの交差する所にあり、両側道路に面しているから、人通りの多いH通りに入出口をつけようと思って買ったこと、②重要事項説明の図面では間口が二・七mとなっているのに、実際は一・九mしかないので、H通りに入出口をつけることがなくなったこと、③これは甲にとって致命的な問題なので、媒介業者に対して、違約金相当額（売買代金の二〇％）の賠償を求めたい、と主張した。

これに対して、乙は、①本契約は、売主が売り止めして売る気がなかったのに、甲が積極的に丙を通じて働きかけ契約に至ったもので、乙は契約直前になって売主から媒介を求められ、介入した者であること、②従って、丙が客付業者として最初から関与したものであり、手数料も半額を丙に交付していること、③本件重要事項説明は乙が作成し、本件間口については、登記所の地積測量図を信用して、実測せずにそのまま記載したこと、④しかし、甲は、近くに住んでいて、本件物件の形状や接面状態を熟知の上購入したものであること、

⑤ 甲から、日通りの出入口の話は事前に一切なく、また、現地は段差もあり、出入口にするとは到底考えていなかったこと、⑥しかし、迷惑をかけたのは事実であるので、手数料の半額程度（五〇万円）は考えたいこと、等と主張した。

一方、丙は、①甲の意向にそって、買いの媒介をしたが、甲から日通りに出入口設けるとか、接道状況について調査の依頼はなかったこと、②しかし、甲に迷惑がかかっているので、裁定には従うこと等、と主張した。

委員より、甲に対し、日通りの出入口が致命的な問題であるならば、事前にその旨十分念を押すべきであったこと、また、違約金の二〇％は取引の債務不履行に対するもので、本件のような重要事項の記載誤りとは性格を異にすること等を指摘するとともに、乙、丙に対しては、媒介業者として甲に対し重要事項説明に誤りがあったことは事実であるから手数料の範囲内で解決することを提案し、甲、乙、丙協議の結果、乙は甲に八〇万円を丙は甲に二三〇万円を支払うことで合意し、和解に至った。

### 三 和解の内容

① 乙及び丙は、甲に対し、本案件にかかわ

る解決金として、乙は金八〇万円、丙は金二三〇万円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。

② 甲並びに乙及び丙は、本案件に関し、前条に定めるほかに何らの債権債務のないことを相互に確認する。

③ 甲並びに乙及び丙は、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、本案件に関する後記記載物件についての不動産売買契約の売主Aに対する損害賠償請求権その他すべての請求権を放棄し、売主Aに対して何らの請求もしないことを確認する。

⑤ 甲は、本案件に関し、東京都へなした乙及び丙への申立を取り下げる。