



特定紛争案件／十一年度第五号のあらまし

大規模店舗出店をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成八年一月一八日、売主業者乙、販売代理業者丙から新築土地付住宅（土地一七七・五三㎡、建物一三三・二二㎡、二階建）を代金五、五九三万円で買い受けた（引渡しは、平成九年三月末）。甲は、売買契約に先立ち、平成八年一〇月二七日、「購入予定物件の近くに大型スーパーが進出するという話について、最新情報をFAXして欲しい」と丙の担当者Aに依頼し、一月三日、Aから「スーパーの出店が内定し、詳細は未定であるが一〜二年の間に開店するもよう」とのFAXを受けた。翌日、Aから重要事項説明を受けたが、スーパー進出の件は説明なく、また、甲からも質問しなかった。スーパーは平成九年一月出店を表明したが、地元との意見調整が進展せず、七月協議打ち切りとなり、出店は中止された。

平成一一年三月になって、甲はAに対し、

前記平成八年一〇月二七日付書面の確認を求め、Aは、「当時打合せしたことを確認する」旨署名した。その後、甲乙丙間で交渉があり、同年九月甲が県に相談したが、解決に至らなかった。

甲は、乙、丙に対し、Aがスーパーの出店について断定的な判断を提供したため、スーパーが出店すると錯誤して契約したものであるから、本件契約は無効であるとして、買戻しまたは売却した場合の差額の補填をするよう主張した。

これに対して乙、丙は、スーパー進出の件は本件契約の条件とはなっておらず、また、Aの説明は当時の客観的事実に基づいたもので、断定的な判断ではなく、かつ、甲の申立はスーパー進出断念後二年近く経つてのことであって、甲の白紙解約の主張は不当であると主張したため、紛争になった。

二 紛争調整の経過

委員三名（弁護士一名、行政二名）により、五回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①購入前、丙の担当者からスーパーの出店は、確実だと言われ、それを信じて購入したが、スーパーが出店しないなら購入しなかった、②スーパーの出店を錯誤して契約したので、本件契約は無効である、③錯誤無効による契約解除と代金を返還して欲しい、④それが不可能なら損害賠償として六〇〇万円程度（物件の売却手数料分、諸費用プラス解決金）を請求したい、等と主張した。

これに対し乙、丙は、①甲からスーパー出店については聞かれただけで、スーパーの出店が本件契約条件にはなっていない、②当時スーパーの出店は計画されており、出店取止めは地元商店街の反対等によるスーパーの事情による、③当時の説明は客観的な判断に基づいたもので断定的な判断ではない、④錯誤無効による契約の解除、代金の返還は認められない、⑤スーパーに代わる大型店舗が現在施工中であるが、当初より計画が遅れ迷惑をかけたのは事実なので、解決金として三〇〇万円程度は考えていると主張した。

委員より、甲に対して、スーパーの出店は契約条件にはなっておらず、錯誤無効による契約解除、代金の返還請求、業法という断定

的な判断を提供したとの主張は難しいと指摘し、一方、乙、丙に対しては、スーパーの出入店に関する担当者の不適切な発言、誤解を招くような行動を指摘した上で、金額面での開きが大きいのので両当事者になお一層の譲歩を求めた。委員が諸般の事情を考慮して、解決金として三五〇万円を提示したところ、両者が納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙及び丙は甲に対し、連帯して本案件にかかわる解決金として、金三五〇万円の支払い義務があることを認める。
- ② 乙及び丙は甲に対し、連帯して前条の金員を平成一二年七月一九日までに、甲の指定した口座に振り込み方法により支払う。
- ③ 乙及び丙は甲に対し、第二条の支払いを遅滞したときは、遅滞した日の翌日から支払済に至るまで、遅滞金に年一割の割合による遅延損害金を付加して支払う。
- ④ 甲は、本案件に関し、千葉県へなした乙、丙に対する苦情その他一切の申立てを取り下げ、今後、何ら行政上の申立てをしない。
- ⑤ 甲と乙、丙は、本案件については、本和解契約に定める他に何らの債権債務がないこと相互に確認し、一切の請求及び異議申立て

をしないものとする。



特定紛争案件／十二年度第二号のあらまし

別荘地の境界をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成七年四月、売業者乙から、グリーンヒラハヶ岳二期二三号地（土地三三二・六〇㎡）を永住目的で、代金一、六〇〇万円で購入し、一月スエーデンハウスを建築し、入居した。物件所在の町は、「別荘については、隣地境界線より建物の壁面まで二m以上を確保する」よう指導しており、同別荘地の管理規約にもその旨が定められていた。その後平成九年に入り、Aが本件南側隣地を乙から購入して、乙に別荘の建築を依頼することとした。乙の設計士Bは、当初北側に居住の甲との敷地境界線から二・六m離してAの別荘を建築しよう設計したが、Aから南側を広くとるよう要望されたので、北側の境界線からの距離を管理規約にある制限一杯

の二mに変更したが、Bが甲に説明のため持参した図面は、当初の二・六m離したものだ。同年一月、A宅の建築工事が始まったが、乙の機材・工用具材等の片付け、樹木の伐採をめぐる甲と乙の間にトラブルが発生、甲が乙の立会いを求め、A宅との境界の距離を確認したところ、二・六mはなく、一・八五mと二・一五mしか離れてないことが判明した。甲は、Bが訪問した際、境界から二・六m離して建築すると図面を提示し約束したと主張し、その履行を求めた。乙は、二・六mの当初の図面を交付したのはBのミスだと主張した。一月三〇日、乙と甲が話し合い、乙が三項目の和解案（甲の敷地に進入しているA宅の設備機器の撤去等）を提案し、甲も了承したが、その後、甲は、一月二二日、乙に文書