



## 特定紛争案件／平成十二年度第七号のあらまし

### 道路計画の不告知をめぐるトラブル 伊藤隆之

#### 一 事案の概要

買主甲は、平成十一年六月、業者乙一（元付）及び乙二（客付）の媒介で、売主から土地（地積一三〇・六㎡）を代金五、一〇〇万円で購入する売買契約を締結し、七月に残代金を支払って引渡しを受けた。

その後、甲は、建築業者に建物の建築を依頼し、翌平成十二年五月完成して入居した。

甲によると、平成十一年四月頃より、当時の自宅を売却し、新住居建築のために土地を探し始めた。その際、不動産業者に、①環境のよい場所（公園や緑が多い空気のきれいな場所、幹線道路から離れ、土地周辺の交通量が少ない静かな環境）、②駅から一〇分以内であること、③建ぺい率・容積率にもよるが、三〇坪程度の土地であること、④予算内であること、等を条件に物件の媒介を依頼していたとのことである。

甲は、入居後まもなく、本物件の南側五〇

mに位置する玉川上水沿いの都道（放射五号線及び三鷹三・二・二号線）を国道二〇号線の渋滞緩和のために拡幅するという東京都による説明会のチラシがポストに投函されていた。道路の拡幅計画が進行していることを知った。

甲は、説明会を聞いた結果、車両の通行量の増加とそれに伴う生活環境の悪化が予想され、このようなことを購入時に聞いておれば契約しなかったとして、乙一、乙二に対し、重要事項の説明義務違反があるので違約金として売買代金の二〇%を支払うよう主張した。

これに対し乙一、乙二は、当該道路計画は甲にとって有利なものと判断したため説明しなかった。今は反省しているが、甲の要求金額が多いため、応じられないと主張したため、紛争になった。

#### 二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、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環境の良いところ（公園や緑の多い空気のきれいな場所、幹線道路から離れ交通量の少ない静かな環境、駅から一〇分以内で面積も三〇坪程度、五、〇〇〇万円以内）を条件に土地の媒介を依頼し購入した、②購入後、東京都のチラシと説明会で本物件南側五〇m近くの道路に拡幅計画（計画決定）があることが判明した、③将来道路が拡幅されれば交通量が増大し、騒音の発生等周辺環境の悪化が予想され引渡しを余儀なくされる、④購入前、乙一、乙二は、道路の拡幅計画があることを重要事項で説明してくれなかった、⑤重要事項で説明があれば購入しなかった、⑥損害金として、売買代金の二〇%を請求したい、等を主張した。

これに対し、乙一、乙二は、①五〇m先の道路の拡幅計画について、重要事項説明の対象であるか否かを事前に行政庁に確認したが、何m先という基準はなく、環境の悪化が予想される場合は記入するように言われた、②道路が拡幅されれば、利便性と土地価格の上昇が予想され、甲には不利益にならないと判断し説明しなかった、③道路の拡幅計画は将来的なことで、損害が発生するかどうかはわからない、④しかし、迷惑をかけたのは事実な

ので解決金として、乙一は三〇万円、乙二は三〇〜六〇万円を支払うと主張した。

委員により、甲に対しては、乙一、乙二に重要事項の説明不足があり道路の拡幅によって将来的に周辺環境の悪化も予想されるが、売買代金の二〇％を請求することは難しいではないかと説明し、一方、乙一、乙二に対しては、重要事項の説明で道路の拡幅計画は何も先という基準はなくても、本件の場合は有利、不利を問わず説明すべきであったこと等を説明した。

委員より、解決金として、乙一に六〇万円、乙二に六〇万円の支払いを打診したところ、乙一は元付であることを理由に五〇万円を譲らなかつたので、諸般の事情を考慮して、乙一に五〇万円、乙二に六〇万円を提示したところ、両者は納得し、甲も了解したので和解に至った。

### 三 和解の内容

- ① 乙一、乙二は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として、乙一は五〇万円、乙二は六〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙一、乙二は、前条項に定めるも

のを除き、何等の債権債務がないことを相互に確認する。

- ③ 甲及び乙一、乙二は、本案件に関し、今後互いに裁判上、裁判外を問わず、一切の

- 請求及び異議申立てをしないものとする。
- ④ 甲は、本案件に関し、東京都になした乙一、乙二への苦情申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



## 特定紛争案件／平成十二年度第九号のあらまし

### 高圧線下の土地取引をめぐるトラブル 伊藤隆之

#### 一 事実の概要

買主甲は、平成九年一月、業者乙一、乙二、乙三(以下「乙等」という。)の媒介で、売主Aから土地付建物(市街化調整区域内既存宅地、土地九六四・五六㎡、木造二階建延べ面積一〇九・四三㎡、昭和四五年建築)を代金七、四八〇万円で購入する売買契約を締結し、五月引渡しを受けた。

甲によると、乙等から重要事項説明で、当該敷地内の建物の高さについては一〇mを超えた場合、大阪府開発指導課の指導を受ける場合があること、敷地内の東側上空には関西電力(以下「関電」という。)の高圧線が通っ

ているとの説明を受けた。

甲は、平成一二年、高齢者向け集合住宅を建てようと思い、大阪府開発指導課に建築の可否を確認したところ、府から建築は可能だが、高圧線下にあるので関電に確認して欲しいと言われた。甲が関電に相談したところ、敷地内を高圧線(二七五、〇〇〇ボルト)が通過しており、電気事業法第三九条第一項により、省令(電気設備に関する技術基準を定める省令第四八条)で定める事業用電気工作物の技術的基準に適合させなければならぬため、当該高圧線下では甲の望むような建物は建築できないと言われた。

甲は、乙等に対して、①重要事項説明で建