

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

物が建築できないことは乙等から聞いていなかった、②事前に説明を受けていれば購入しなかった、③購入目的が達成できないので、乙等は物件を一億五、〇〇〇万円（所期の目的を達成できる代替地を購入するために必要となる金額）で買い取るか、それができないなら損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙等は、①契約前に関電に問い合わせをしたが、送電圧の大きさや利用上の制限について明確な回答が得られなかった、②当該土地は市街化調整区域内の既存宅地で、甲は菜園として使用すると聞いていた、③重要事項説明書に「当該敷地の東側一部上空に関電の高圧線が通っています」と記載し、説明している、④送電圧等の調査については、所有者が直接出向くか、所有者以外は委任状が必要で調査が困難であった、⑤説明が不十分であったことは認めるが、一億五、〇〇〇万円での買取はできない、⑥損害金として二〇〇万円程度は考えている等と主張したため、紛争になった。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、鑑定士一名）により三回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①高齢者向け集合住宅を建てる

のが目的であった、②高圧線下であったが、重要事項説明で乙等から一〇m以下の建物なら建てられると言われた、③建物の建築の可否を大阪府に確認したところ、府から敷地内に高圧線が通っているので関電に相談するように言われた、④関電に相談したところ、敷地内に二七万五、〇〇〇ボルトの高圧線が通っているので電気事業法により希望の建物は建てられないと言われた、⑤重要事項の説明で送電圧が二七万五、〇〇〇ボルトあること、建物が建てられないことを聞いておれば購入しなかった、⑥土地の利用価値が無くなり、契約の目的が達せられない、⑦責任は説明しなかった乙等にある、⑧乙等は物件を責任もって売却するか、⑨それができなければ、乙等には損害賠償を支払うよう主張した。

これに対し乙等は、①甲の当初の購入目的が菜園と聞いており、途中から高齢者向け住宅の建築に変わったと思われる、②契約前に関電に問い合わせをしたが、送電圧の大きさや利用制限について明確な回答が得られなかった、③敷地内に関電の地役権も設定されおらず、送電圧の調査についても所有者以外は言えないと言われ、調査が困難であった、④物件の売却は難しい、⑤説明不足があったことは認める、⑥損害賠償としては、高圧線

下の使えない土地を損失として計算し、その損失分を関電、売主A、乙等で話し合い、自分に負担したいと主張した。

委員より、甲に対しては、土地の瑕疵で契約の目的が達せられない場合は、売主Aに対し契約解除と代金返還を求めることは可能であるが、物件の売却は乙等が拒否しているのが難しいことを指摘し、一方、乙等に対しては、重要事項説明で送電圧の大きさや利用制限について説明不足があることが認められること、等を指摘して、両当事者に一層の歩み寄りを求めた。

最終的に甲は、乙等が提示した高圧線下の敷地に対する損害分を損害賠償として受けたとしても、残地の利用もできないので、土地の購入目的が達せられないとしてその申出を拒否した。甲は、既存宅地に係る特例は、都市計画法改正法の施行日（平成一三年五月一八日）から五年間に限って有効とする経過措置が定められており、その施行日も近づいているので、これ以上話し合いをしても解決できないので調整を打切つて欲しい、売主Aに契約解除と代金返還を求めて訴訟をすると強く主張したため、委員の協議の結果、これ以上の調整は不可能と判断され、乙等も同意したので、本案件はやむを得ず打切りとした。