

これに対して、乙₁、乙₂は、①本件土地にBが廃材を埋めたことは全く知らなかった。②土地の瑕疵は、基本的には丙の責任で、丙とも交渉したが、丙は、解体業者A、Bの責任であることを主張して譲らなかった。③Aが物件を買取る約束をしたが資金繰りがつかず買取りが駄目になった。④廃材撤去のため業者に見積りを出させたが、金額(八〇〇万円)一、五〇〇万円)がバラバラで費用の算出が難しい。⑤乙₁、乙₂の責任での廃材撤去はできない。⑥第三者への売却は困難である。⑦しかし、甲に多大な迷惑をかけたのは事実なので、媒介手数料(各金一八四万円余)の範囲内で考えたい等と主張した。

委員より、甲に対して、基本的には売主の責任であり、土地の買取り等根本的な解決について媒介業者に全責任を負わせるのは難しく、そのためには売主の参加が必要であることを説明して、乙₁、乙₂を通じて丙の参加を求めたが、丙に拒否された。そこで、委員より、丙の参加が得られない以上、廃材を撤去して本件土地を元の商品価値のある土地に戻すことにしほり、そのための費用負担について話し合うことを勧めたところ、双方ともその方向で話合いに応じることとなった。以上の結果、甲に撤去費用の調査を求め、諸般の事情を勘

案して、最終的に委員の調整で乙₁、乙₂が廃材撤去費用として各二五〇万円を支払うことで検討を求めたところ、両当事者とも納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙₁及び乙₂は、甲に対し、本日本案件にかかる解決金として、それぞれ金二五〇万円宛を支払い、甲はこれを受領した。

② 甲と乙₁及び乙₂は、本案件に関し、前条項に定めるものを除き、何らの債権債務がないことを相互に確認する。

③ 甲と乙₁及び乙₂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をしない。

④ 甲は、本案件に対し、国土交通省へなした乙₁及び乙₂への苦情申立てを取り下げる。



特定紛争案件／平成十二年度第十号のあらまし

私道利用の覚書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、平成十二年五月末日、売業者乙から土地付区分所有建物(タウンハウスA号棟、二階建、面積三〇一・〇七㎡のうち三分の一)を代金四、六三〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、同日付で手付金一五〇万円を支払った。

本物件は乙の作成した販売用チラシによれ

ば、建築基準法四二条二項規定適用の私道に接しているとの説明があった。また、乙の説明した重要事項説明書では、東側の幅員二・四mの私道に二m以上接していると記載されている。いずれにしても本物件に出入りするためにはこの私道を通行するしか方法がないものであった。本契約書によれば、物件の引渡日は平成十二年六月末日と定められていたが、甲の希望で、決済前に入居することになった。

甲が、引越し作業をしていたところ、近隣の住民（本私道の所有者）から、本私道は徒歩による私道の往来は認めるが、本物件が属する建物の住民が所有する自動車及び同じく住民が関係する車両等の通行及び一時停止は認められないこと、入居・転居の際は事前に私道所有者の了解を得ること等の覚書を乙及び乙の共同事業者Aとの間で交わしていることを知らされた。甲は、直ちに乙に抗議したが、決済予定日がきたので、取り敢えず中間金として五〇〇万円を支払い、そのまま居住していたところ、乙から残代金を支払わないのであれば不法占拠であるとして退去を求められたため、やむを得ず本物件から退去した。

甲は、近隣住民（私道所有者）との間の「覚書」の内容を乙から説明されていれば、本物件を購入しなかったとして、白紙解約（支払済の六五〇万円の全額返還）を求めた。

これに対し乙は、受領済の六五〇万円は違約金として没収すると主張したため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により六回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①引越しの際、近隣住民（私

道所有者）から覚書があつて、車両等で私道を使用する場合は事前に近隣住民の了解が必要であると教えられた。②乙から重要事項説明で覚書の内容は説明を受けていない。③事前に説明があれば購入しなかった。④資産価値が減少するので、値引交渉（約一、〇〇〇万円）をしたが、乙は応じなかった。⑤中間金五〇〇万円を支払ったのは他に住むところがなかったからである。⑥乙から残代金を支払わねば不法占拠といわれ、やむを得ず家を出た。⑦支払った六五〇万円全額を返還して欲しい等と主張した。

これに対し乙は、①覚書は共同事業者Aが担当しており、説明しなかったのは契約時書類ができていなかったからである。②甲には、他に住むところがないと言われ特別に契約後即入居を許可した。覚書を理由にされるのは心外である。③契約は有効に成立しており、甲が一方的に不履行をしたものである。④甲とは、別の不動産取引（甲の自宅の売却）で手数料（約二〇〇万円）を支払ってもらっていない。⑤甲の契約不履行により、代金の立替えを余儀なくされ、高額な金利（約二〇〇万円）で借入れせざるを得なくなった。また、甲が住んでいた二カ月分の家賃相当額（約五〇万円）も支払ってもらっていない。⑥それ

らの合計四五〇万円を相殺してくれるなら考えてもよい、等と主張した。

委員より、甲に対しては、解約を主張するなら中間金五〇〇万円の支払をせず、家を出ればよかったこと、甲の意思も曖昧であったこと、等を指摘し、一方、乙に対しては、覚書を事前に説明しなかったのは重大なミスであること等を指摘し、また、両当事者に対して本件紛争を解決するためには、別件手数料を含め、包括的な解決が必要であることを指摘して、両当事者の一層の歩み寄りを求めた。委員から、諸般の事情を考慮して、解決金として三〇〇万円を提示したところ、両当事者が納得し、和解に至った。なお、解決金の支払いについては、分割払いにすることで両者は納得した。

三 和解の内容

- (1) 乙は甲に対し、本案件にかかる解決金として、金三〇〇万円を支払う義務があることを認め、これを左記の方法により支払う。
 - ① 乙は甲に対し、本日電一〇〇万円を支払い、残金二〇〇万円は四回の分割払いとし、平成一三年八月より毎月月末に限り指定した口座に振り込んで支払う。なお、振込みに要する費用は乙の負担とする。

② 前項の支払期日及び支払金額は次の通りである。

回数	支払期日	支払金額
第一回	平成一三年 八月末日	一〇〇万円
第二回	平成一三年 九月末日	二〇万円
第三回	平成一三年 十月末日	五〇万円
第四回	平成一三年十一月末日	三〇万円
合 計		二〇〇万円

- ③ 乙は、甲に対し、前記の分割金の支払を怠ったときは、支払遅滞の翌日から支払済みまで未払金額に対する日歩五銭の割合による遅延損害金を付加して支払う。
- (2) 甲及び乙は、本案件に関し、前条項に定めるものを除き、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- (3) 甲は、本案件に関し、東京都へなした乙への苦情申立てを取り下げる。



特定紛争案件／平成十二年度第十二号のあらまし

通行承諾のある隣地が競売されたためのトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成一二年二月一八日、業者乙の媒介で、売主業者丙から新築の土地付建物（土地九九・〇〇㎡、鉄骨造スレート葺二階建、延べ面積九九・二七㎡）を代金三、九五〇万円で購入し、同年六月引渡を受けた。購入した敷地の北側の一角には丙所有部分（以下「本件通行敷地」という。）があり、販売チラシにはそのような表示はなかったが売買対象部分ではないとのことなので、甲は、購入申込みの際、駐車等のためこの本件通行敷地に地役権を設定するか、それに代わる手続をしたいという条件を付けた。乙は、甲の意向を受けて丙と交渉したが、丙は隣地の販売活動に支障をきたすとして断った。乙は丙と交渉し、①本件通行敷地を分筆すること、②分筆した本件通行敷地について甲に永久的にその通行及び使用を認め、将来丙が売却した場合にもこの権利を買主に承継させるという内容の公正証書を作成した。

証書を作成することの了解を取り付けて五月二三日にそれを作成した。その後丙が倒産し、平成一二年一二月、隣地の落札者Aから本件通行敷地に駐車している車両の撤去を言い渡されると共に、後日裁判所からも引渡命令を受けたため、甲はやむを得ず近隣に駐車場を借りて、車両を移動させた。Aは、甲に対し、本件通行敷地の使用を認めず、五〇〇万円で購入し、取らなければ当該土地に塀を建てると主張した。甲は、売買契約締結時、乙から公正証書が地役権と同等の効力があると説明され、それを信用して購入したが、今回のことも地役権が設定されていれば発生しなかったとして、乙に対し、債務不履行による賠償を支払うよう主張した。

これに対し乙は、丙が倒産し、隣地が競売に付されることは予測できなかった。丙に地役権設定を断られたため、甲にとつて、その当時考えられる最良の方法として公正証書を作成した。甲に迷惑をかけたのは事実なので