

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

できる限りのことはしたいが、金銭的にも限界が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、建築一名、一般行政一名）により五回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①購入前、玄関前に車両を置き、いつでも使用できる物件が欲しかった。②本件通行敷地は丙の所有であったが、車両の使用と通行ができればと思い、乙に、地役権の設定又は地役権の設定に代わる手続をすることを条件に購入することとした。③地役権の設定は丙が拒否したため実現できなかったが、乙から公正証書なら地役権と同等の効力があるとわれ、その言葉を信じて購入した。④ところが、丙が倒産し、隣地が競落され、競落者Aから本件通行敷地の使用を認めず、五〇〇万円で購入しよう言われた。⑤その後裁判所より土地引渡命令が出たため、やむを得ず引き渡し、隣地に駐車場を借りた。⑥このようなことになったのは、公正証書が地役権と同等の効力があると説明した乙に責任がある。⑦乙には、買取資金五〇〇万円を支払って欲しい。それができないなら、債務不履行による損害賠償として、駐車場料金三三三万円（三年退職するまでの三三三万円）を支払っ

て欲しいと主張した。

これに対して乙は、①甲から、本件通行敷地について地役権の設定という話が出たので丙と交渉したが、接道義務の問題があり拒否された。②甲の希望を考え、その当時できる最善策として甲が本件通行敷地を通行でき、車両を置けるよう丙と交渉し、両者が了解して公正証書を作成した。③丙の倒産は媒介業者としては予測できなかった。④公正証書が地役権と同等の効力があるとは言っていない。⑤五〇〇万円は支払えない。⑥Aと本件通行敷地について売却交渉をしたが拒否された。⑦甲に迷惑をかけたのは事実なので、駐車場料金の三年分（二八万円）を損害賠償として支払う旨主張した。

委員より、甲に対して、本件を根本的に解決するためには丙及びAを相手にしないと解決しないこと、丙及びAは当事者になっていないこと、他人の土地を無償で使用することには無理があったこと、等を指摘し、一方、乙に対して、甲に駐車場として利用できるというだけで媒介していること、一般的にも倒産は全く予想できないことではないこと、公正証書と地役権の相違をよく説明すべきであったこと等を指摘した。委員より、諸般の事情を勘案して、調整案として両当事者に対して

駐車場料金の一〇年分、一〇〇万円を提示したところ、両当事者は納得し、和解に至った。

## 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、金一〇〇万円を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙は、前条項に定めるものを除き、本案件に関し、他に何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 甲及び乙は、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、本案件に関し、千葉県へなした乙への苦情申立てを取り下げる。