



特定紛争案件／平成十三年度第四号のあらまし

土地売買における隣地と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、平成九年三月、宅地建物取引業者乙の媒介で、売主Aから土地（地積三五七・〇二㎡）を代金一、三六〇万円で購入した。本件売買契約書には、本物件の現況と公図が一致していなかったため、Aの申出により、「買主への所有権移転後、公図訂正するものとする。但し、買主の負担はないものとする。」即ち、公図訂正は売主と媒介業者の責任において行うという特約があった。

その後、甲が平成一三年に住宅の建築工事を始めたところ、隣地所有者Bから激しい妨害を受け、建築請負業者は工事ができないとして手を引いてしまった。Bによると、公図訂正が未だ実施されていないため、建築することは認めないとのことであった。

乙によると、本件売買契約締結後調査した結果、当該土地の公図訂正は公図混乱地域で周辺住民の同意を要するため、簡単にはでき

ず、事実上不可能であることが判明した。このため、未だに実行されていないと説明した。

そこで乙は、自らが請負業者となって建築する案を提示したが、甲は、乙に不信感を抱いていたためその案を受け入れなかった。

甲は、公図訂正ができないことから乙に本件土地の交換、又は買取りを請求したため、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、不動産鑑定士一名）より四回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①土地の購入目的は老後に備えるためで、公図は現況と相違していたが、乙が所有権移転後公図訂正するというのでそれを信じて購入した。②平成一三年三月、請負業者に頼んで建物を建てようとしたら、隣地所有者Bから公図訂正ができていないことを理由に激しい妨害を受け、請負業者が手を引いたため、建てられなくなり、既に五年が

経過している。③乙は未だに公図訂正をしておらず、媒介業者として契約を履行していない。④Bより建築妨害を受け建物が建てられない。このままでは物件購入の意味がない。⑤乙が物件の代替地を探るか、乙が買取るか、それができないならBが現況の形状を認め、苦情を言わないような一札をBから取れるなら和解してもよいと主張した。

これに対し乙は、①Aから、売買契約の当日公図訂正を特約条項に入れて欲しいと言われ、公図訂正なら簡単にできると思い条項に入れた。②法務局に確認したところ、物件地域は公図混乱地域で周辺住民の同意が必要で公図訂正が簡単にできないことが判明した。③Bの建築妨害はあるが、建築確認は下りており、建物は建てられるので、売買の目的が達せられないわけではない。④ただ、公図訂正ができていない責任は感じている。⑤代替地は難しい。買取りは一、〇〇〇万円以下で長期分割払なら考えてもよい。⑥Bが現況を認め、苦情を言わないような一札を取れるよう努力したい、等と主張した。

委員より、甲に対しては、物件は公図混乱地域にあり、周辺住民の同意が必要で公図訂正はすぐには難しい状況にあること、契約目的が達成できないときは契約解除も可能だが

それは売主に対してのもので媒介業者に求めるのは無理があること、売主は外国人で行方不明とのことなので解除は難しいこと、等を説明し、一方、乙に対しては、媒介業務における契約不履行責任は免れないことを指摘して、両当事者の一層の歩み寄りを求めた。

甲は、乙の提示した買取り価格を拒否したが、Bが建築妨害をせず現況を認め、甲に苦情を言わないような一札が取れば和解してもよいとの甲の提案があったので、委員が、甲及びBが現況を認め、双方が苦情を言わないという文書（確認書）を交換したらと提示したところ、甲及び乙も納得し、乙がBとの交渉に入ることになった。その後Bが隣地を売却するとの情報を得て、乙はBの媒介業者を通じて確認書を取るべく交渉したが取れなかった。委員より、乙に期限を設けて、乙自身がBと交渉して確認書を取るよう説得したが、乙は自信がないとして誠意を見せなかった。そこで甲は、確認書が取れない限り話し合いをしても無駄だとし、乙に対する訴訟を提起すると主張したため、これ以上の調整は不可能となり、両当事者同意のもと、調整打ちりとした。



特定紛争案件／平成十三年度第五号のあらまし

業務費等の支払をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成一二年一二月、不動産業者A、乙ら（乙及び丙）の関与で、売主Bと土地付建物（土地二一六・七三㎡、建物 延面積一三九・三六㎡）を代金五、八〇〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結した。

甲によると、平成一三年一月の決済時に媒介手数料として、一八二万七千円（売買代金の三％プラス六万四千円消費税）をAに支払い、「情報提供料及び債権処理に伴う業務費」が必要であると言われ、同額の一八二万七千円を乙に支払った。甲は、入居後八か月を過ぎたところ改めて売買契約書及び重説書を読み直したところ、乙に支払った費用については必要である旨の記載はなく、そのような費用を支払うという念書及び覚書も交わしたこともなく、違法な費用であると思い、同年八月、府に相談した。

乙らは、本件物件については、甲の兄の事

務所に勤務していた元銀行員C（乙らはCを甲の代理人だと思っていた。）の依頼を受け、広告主であるAに紹介し、物件を案内したが、Aの先客への媒介が進んでいたため、媒介を断った。しかし、乙らは、Cから、「甲がどうしても本件物件を欲しがっていること、本件は不良債権がらみの物件であること、CはAをよく知らないこと等により、是非間に入って面倒を見てほしい」といわれ、媒介手数料と同額の業務費の支払を条件に引き受けた。業務費の支払についてはCを通じて甲も了解しているはずで、Cにも紹介料として二〇万円を支払っていると主張した。

甲は、本物件については、兄には頼んだが、Cや乙らに頼んだ覚えはない。乙らは物件の案内と契約に立会っただけで何もしていない。乙に支払った業務費の中から一五〇万円を返還して欲しいと主張した。

乙らは、Cは甲の代理人だと思って、Aを紹介したし、債権者と交渉するなど、それな