



特定紛争案件／平成十三年度第二号のあらまし

道路計画に伴う容積率制限の説明不足をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲ら（六世帯、一〇名）は、平成五年二月、売主業者乙<sup>1</sup>、販売代理業者乙<sup>2</sup>（以下「乙ら」という。）から、区分所有建物（一棟全体で三〇室）の一室を、それぞれ購入し、同年五月引渡しを受け、入居した。

平成一一年一月、市の説明会（マンション敷地買収計画）があり、市の担当者から、①市の都市計画に基づき、当マンション前の道路拡幅のため、同敷地の内約五四㎡を買収対象とすること、②その結果、残敷地面積が建築基準法の要件（建ぺい率）を欠くことになり、同法の既存不適格建築物になる。③既存不適格建築物にされたくないというなら管理組合において、隣地土地（敷地の裏側に市所有の廃道敷地あり）を自費で購入すべきである、との説明を受けた。甲らによると、売買契約書には、マンション敷地の買収に関するような記載は全くなく、重要事項説明書で

は、敷地南側道路は、都市計画道路の指定（計画決定）を受けておりますとのみ記載されていた。

甲らは乙らに対して、敷地買収により適法であった自らのマンションが建築基準法の既存不適格建築物になってしまうと市から突然告げられたため、乙らに次のような質問をした。①重説で、計画決定の説明を受けたが、将来事業決定後敷地が買収された場合、既存不適格建築物になる旨の説明がなかったのは何故か、②都市計画決定の段階で、マンション敷地のうち計画道路部分を分筆して共有地として扱い、その他の部分を建物敷地権として登記したのは何故か。

乙らは甲らに、①重説は、計画決定の段階ではその計画の説明で足り、将来の不確定な事業決定後の説明をする義務はないと判断している、②計画道路部分を分筆したのは、当該部分を含めて敷地権として登記すると、将来事業決定され、敷地が買収された場合、手

続が煩雑となるためである、と回答した。

そこで甲らは乙らに対し、乙らが計画道路部分の分筆をしたのは、乙らは将来事業決定されることを認識しており、敷地が買収された時にはマンションが既存不適格建築物となることを十分認識していた証拠であるとして、契約を解除し、買戻すか、それができないなら損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙らは、回答書で説明したとおりであると主張したため、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）により九回（内現地調査一回を含む）の調整を行った。調整の過程で、甲らは、①重説で、計画決定されていることは聞いたが、事業決定後敷地が買収されたらマンションが既存不適格建築物になるということは聞いていない。②乙らが、道路拡幅部分の敷地を分筆したのは、将来事業決定されることを予想していたためである。③本来なら、分筆した部分はマンションの敷地面積から外して分筆する必要があるのに、敷地面積に入れて分筆している。④売買契約を左右するような重要な事項を秘匿して、契約させた。これらのことは重説違反に当たる。⑤契約を解除し、買

戻すか、それができないなら損害賠償を支払うよう主張した。

これに対し乙らは、①計画決定の段階では不確定な事業決定後のことまで説明する必要はなく、重説違反には当たらない。また、重要な事項を秘匿した覚えもない。②拡幅部分の敷地を分筆したのは、将来事業決定され購入者が土地を譲渡する場合、その手続が煩雑になるため、購入者の負担の軽減を考え、便宜を図ったためである。③契約解除や買戻しはできない。④損害も現実には発生していないので、損害賠償は支払えない、等と主張した。委員より、乙らに対して、重説違反になるかどうかは別にして、分譲時事業決定されていなくても、甲らに不利益になることは説明すべきであったと指摘し、両当事者に対して、市から将来既存不適格建築物となることを解消するため、必要な面積の廃道敷地の一部を購入し、その資金(解決金として三三〇万円、土地一㎡当たり一〇万円、計三四〇万円)を乙らが提供することで解決したらどうかと提案した。両当事者も同意したので、廃道敷地を分筆し、マンション住民側に売却するよう市と交渉したが、隣地の同意が得られず、交渉は不調となった。

乙らは、解決金三三〇万円の支払は既存不

適格建築物の解消が目的であり、マンション住民側全員への支払が原則と主張したため、委員から再度調整案として、両当事者に対して、将来不動産の購入(既存不適格解消目的)資金として、解決金三三〇万円は甲らの管理組合で受取ってもらう(ただし、管理組合の総会での決議が前提)等の提案をしたところ、両者も納得したので、甲らが総会で決議を求めたところ、管理組合内部に反対者が出て決議が取れなかった。最終的に乙らが譲歩して、甲らに個別に専有面積に応じて一戸当たり一万余円(三三〇万円の一/三〇)を均等で支払うことで、両者は納得し、和解に至った。和解の内容は下記のとおりである。

① 甲ら及び乙らは、本案件全体の解決金が、各三三〇万円であることについて合意する(以下「本件解決金」という)。

② 乙らは、甲らに対し、それぞれ、本件解決金に対する参拾分の壹に相当する金一一三、三三四円の支払義務があることを認め、平成一五年五月末日限り、甲らの各自が指定する銀行口座へ送金する方法で支払う。なお、本契約書に署名していない乙らの分譲時の購入者についても同様な取扱いとする。

③ 甲ら及び乙らは、本案件に関しては、本

件和解契約に定めるほか、何らの債権債務が存在しないこと及び今後互いに裁判上、裁判外を問わず、一切の請求又は異議を申立てないことを相互に確認する。

④ 甲らは、本案件に関し、埼玉県庁へなした苦情申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)