



歩道橋の告知をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成14年5月17日、売主業者丙（A社他2社）等の販売代理業者乙から、新築区分所有建物の2階の1室を代金4,740万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、平成15年3月18日引渡しを受け、同年3月27日に入居した。

しかし、入居後6カ月程経過した平成15年9月に、物件の西側約40mの位置に突然歩道橋が設置された。住居が西向き2階北西角部屋のため、リビング・ダイニングが歩道橋から見通せる状況となり、歩道橋を通行する人の視線が気になり、常に誰かに見られているような精神的負担を感じるようになった。また、日当たりが良いと思って買ったのに、歩道橋が設置されてから窓を閉め切る頻度が高くなり、景観も様変わりした。

甲は当該マンション購入に当たり、歩道橋の設置について乙から何の説明も受けていなかったが、乙は、当該マンションの建設が進む中で、公団から計画道路のイメージパスを入手しており、そのイメージパスを見せた買主と見せなかった買主が存在することを、甲は後日知った。しかも、当該イメージパスは平成10年に公団から発行されており、購入前の平成12年2月、公団が地元住民に説明会を行っていることも判明した。

また、公団のイメージパスは、イメージ図であるが、明確に歩道橋がマンション建設予定地西側の公営住宅横に描かれており、甲が購入しようとする部屋が最も影響を受ける

と思われるものであった。

そこで甲は乙に対して、①購入前に歩道橋の建築計画について何の説明も受けていない。②乙は、歩道橋の建築計画を隠して販売した。③説明があれば上階の部屋を購入していた。④甲が今後継続して被る不利益に対してしかるべき補償と、誠意ある対応をして欲しい、等と主張した。

これに対し乙は、平成16年12月、甲に対して、①重説書に、事業決定済みの都市計画道路について記載の上説明した。歩道橋設置等の都市計画道路の詳細仕様については未確定の事項として重説書に記載して説明はしていない。②販売時には、公団発行のパンフレットに歩道橋の形状等の記載はあったが、公団から未確定事項があり、交付は控えて欲しい等の要請があったので希望者に見せるだけにした。甲がパンフレットを見たかどうかは確認出来ない。③重説書で説明していなかった歩道橋の設置により、甲にご心労とご迷惑をかけたので、お詫びとして100万円を支払いたい、等と主張した。

甲は、平成17年1月、100万円では納得出来ない、100万円では非を認めていないのと同じと主張して、紛争になった。

2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者1名、建築専門家1名）により5回の調整が行なった。調整の過程で、甲は、①当該マンションを購入するにあたり、前面道路に歩道橋が出来る予定があることを聞いておらず、聞

いていれば別の階を購入した、②事後対応を怠り、長期間放置したことに対する補償と誠意ある対応を要求した。

これに対して、乙は、会社として対応に非があったことを認め、迷惑料として、100万円を支払いたい旨申し出たが、甲は、100万円では、全く誠意が感じられないとして、到底、折り合いは付けられないと主張して、両者主張は並行線を辿った。

委員より、甲、乙、双方に対して、裁判によらない機構での和解のメリットを強調しつつ、数度に亘り調整を継続し、最終的な和解案を打診したところ、乙は、社内で検討は可能との感触を示したが、甲からは、認められないとの意思表示があった。このため委員は、本件調整は不可能と判断して、一旦、調整作業打ち切りとした。

しかしながら、後日、甲より機構に電話連絡あり、「調整での自身の対応について詫びるとともに、委員の調整額を受けるので、もう一度調整をお願いしたい。」との要請があり、各委員及び乙の了解を取り付けた上で、復活調整を行うこととなった。

委員にて協議を行い、甲の意向を再確認の上、解決金として150万円を提示したところ、甲はこれを承諾した。乙も了承したため、和解に至った。

3 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金150万円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙は、本案件につき、前条に定めるほかに何等の債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 甲及び乙は、今後互いに本案件につき、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、本案件につき、行政庁へなした乙への苦情申立てを取り下げる。