


RETIO 特定紛争案件／平成18年度第1号のあらまし

都市計画街路の計画線誤表示をめぐるトラブル 新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成17年12月20日、売主業者乙から、A市所在の雑種地（491㎡）並びに建物（中古）（軽量鉄骨造1階建）を代金5,940万円で買い受け、同日付けで支払完了し、引渡しを受けた。

本物件の敷地については、昭和47年4月にB県の都市計画街路の計画決定がなされており、買主甲は、売主業者乙から、本物件の契約締結前の平成17年12月2日に、①都市計画線の位置を記入した本物件広告と②当該道路計画に含まれる本物件の敷地部分が約11坪である旨記載したメモをファクスで告げられていた。

しかし、甲が平成18年2月6日にA市都市計画課に照会して平面図を入手して確認したところ、実際の都市計画線の位置は、売主業者乙から送付された図面と比べると敷地の内側部分に位置すること、当該道路計画に含まれる敷地部分の面積も、乙の説明と異なり、実際には約45坪ほどになることが判明した。

この点について、売主業者乙は、上記のような説明及び広告への記載を行ったのは全く根拠が無いわけではなく、本件契約締結前の平成17年11月にA市の道路課において広域図面を閲覧して、それをもとに説明等をしたものであると主張した。

そこで、甲は、A市役所に行ってそれぞれの担当者に確認したところ、道路課では、未着工道路の図面を閲覧には供していないこと、及び都市計画課で平成18年2月6日に入

手した平面図は平成17年12月時点においても閲覧に供していたことについての証言を得た。従って、乙の主張を根拠付ける事実はないとした。

甲としては、将来、当該都市計画街路の実施決定がなされ工事が行われることになった場合、当該道路計画に含まれる敷地部分を収用される等の損害を被ることから、当該敷地部分（約45坪）の買取額に相当する金額を損害賠償金として支払うよう要求した。

これに対して、乙は、買取りならば考えられるが、甲の要求する損害賠償請求には応じられない旨主張して、紛争になったものである。

2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者1名、不動産鑑定士1名）により5回の調整を行なった。調整の過程で、甲は、道路計画線の表示が間違っていた（11坪掛かるとの表示だったが、実際は45坪掛かる。）ことに対する金銭的な賠償を要求した。その金額は、当初の紛争処理依頼書にある「(45坪の)買取額に相当する金額」ではなく、金額的には分からないが、将来収用で削られる面積によって被る土地の価値の減価に対する一定の金銭的賠償であると主張した。

これに対して売主業者乙は、計画道路計画線についての調査が不十分であったこと、対象面積の計算が大雑把過ぎた点等の重説上の問題点は認めたものの、そもそも、調整区域内で都市計画道路に掛かる物件を利殖的に購

入する買手もいること、本件も、当初は家を建てるという話は聞いておらず、将来道路が出来れば、買主は得をするとの認識だったと主張した。

委員より、本件は瑕疵問題の損害賠償として検討すべき事案であることを説明し、売主業者乙に対して、計画道路に掛かる面積が違うことは、損害額の算定自体は難しいが、法律上は損害であることを繰り返し説明した上で、委員の調整案として、乙に対して、甲に一定額の解決金を支払うことを検討するよう要請した。

これに対して、乙は、解決金の算定理由の説明、納得出来る法的根拠の説明が不十分であると主張して、支払いを拒否した。

委員より更に説得を継続し、類似の判決例を引用し裁判においても損害があると判断されていること、金額算定根拠についても、鑑定評価における阻害率による減価額が概略本件解決金前後であることを示して説得を図ったところ、乙は、計画道路の計画線の調査に不備があったこと、阻害率に基づいて算定された本件解決金については、一応、理解出来るとしたものの、甲は、道路計画の存在を知って購入していること、石置き場を使用するという目的を考慮して値引きをして売っていることなど、販売時点の事情からすれば、再値引きを要求するような話は到底呑めないと主張した。

これに対して委員より、乙に対して、和解による解決のメリットを強調しつつ、一定の金銭支払いによる解決を促したところ、乙より、本件解決金として100万円（月々10万円づつ10回分割支払）もしくは一括で60万円支払う用意がある旨の申し出があった。

委員にて協議の上、分割で100万円と一括で60万円とでは差額に合理性が乏しいとして、乙に対して、一括支払の場合の金額上乘

せを打診したが、乙はこれに応じないため、委員より甲の意向を聴取した。甲としては、本件早期決着したい意向が強く、一括支払条件での60万円受領を承諾したため、本件は和解に至った。

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60万円の支払義務があることを認め、同金員全額を本日本和解席上で支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙は、本案件につき、甲乙間には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の取下書を本和解の成立と同時に作成し、同日付けで行政庁に提出する。

(企画調整部調整第二課長)