

RETIO 特定紛争案件／平成20年度第4号のあらまし

宅地にプール施設跡が埋められていたことの不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20年3月に、売主業者丙からA市所在の宅地（約280㎡）を媒介業者乙を介して5千万円強で購入する売買契約を締結した（引渡は同年4月下旬）。

甲は、その後、設計士を決めて設計図の打ち合わせに入ったが、平成20年12月に入り、設計士が住民協定に基づいて、住民代表に会うなどして確認したところ、2世帯住宅の外付けの階段の設置は一切認められないこと、玄関は一軒一箇所しか付けられないことが判明、このため、内側に2つの玄関を作ることになり、余計な費用の負担を余儀なくされたと主張した。

更に、甲は、設計士から、当該敷地にはかつてプールが存在しており、埋め戻されていることから、地盤が心配である旨聞かされた。これは、設計士が近隣の家を回っていて、たまたま聞き込んだとのことであり、甲としては寝耳に水のことであり、重説で説明を受けていないと主張した。

また甲は、2世帯住宅を建設することは、媒介業者乙には予め説明してあったものであり、住民協定での制限条項があることの説明を乙は怠っているものと主張した。

以上の状況から、甲は、業者側に対して、以下内容の要求をした。

①プールに関して速やかに、必要な対策をとること。即ち、敷地を掘り起こし、瓦礫等

が残存している場合は撤去すること。土壌検査を行うこと、地盤強度を検査し、必要な地盤強化を行うこと。

②2世帯住宅にして2階部分を賃貸する計画でいたが、外階段不可となり、将来得べかりし利益を喪失したばかりでなく、玄関の設置で余計な費用を余儀なくされることの補填として、500万円の支払い。

これに対して、売主業者丙及び媒介業者乙は、以下のとおり主張した。

重説において、①口頭で、かつて存在したプールを埋め戻してあることを説明済みであること。②住民協定については、その写しを付属書類として添付して説明済みであること。

買主甲と業者側（乙及び丙）は、本件について話し合いを続けてきたが、双方の主張に隔たりがあり、当事者間での話し合いによる解決が困難なことから、特定紛争処理要請に至ったものである。

2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者2名）により5回の調整を行なった。調整の過程で、甲は、①プールの埋め戻しについて、土壌汚染等が心配なので、埋め戻した経緯について納得のいく説明を求め、②二世帯住宅の建設を望んだが、住民協定により玄関は2つ付けられず、そのため玄関は1つで中を2つに分けることによる建築

費増額相当分として500万円の支払いを要求した。

これを受けて、プールがあったことの説明の有無、住民協定の内容についての説明の有無について双方の主張に争いがあることから、委員より、売主業者丙に対しては、プールの埋め戻しの経緯についての資料提出を要請、媒介業者乙に対しては、プールの埋め戻し及び住民協定についての説明が重要事項に入るかどうか及び損害賠償についての対応を検討するよう要請した。

丙は、プールの解体搬出は平成18年11月2日から4日まで実施したことが確認出来る産業廃棄物管理票を提出し、その部分の埋め戻しは敷地内の土の表面を30センチほど削って転圧した上で行ったことを説明した。

これに対して、甲は、土質が隣と違って、明らかに砂ないし砂利っぽいとして、他から搬入した可能性が否定できないと主張、プールの跡地の地盤強度調査を要求した。

委員より丙に対して地盤調査の実施を要請、丙はこれを了承し実施した。一方、乙に対しては、委員にて協議の上、解決金として100万円の支払いを検討するよう要請した。

3回目の調整において、丙から地盤調査の結果報告書が提出され、地表面より支持力30KN/m²以上の良好な地盤状況が確認され、現状問題がないことが確認された。甲は、この報告書を設計士に見て貰って問題がないかどうか確認したいと申出た。

一方、解決金については、乙より、二世帯住宅が建てられなかったわけではないこと、基本的には設計変更に掛かった費用相当として、20万円の解決金支払い提示があった。

これを受けて、委員より甲に対して、住民協定の制限条項により二世帯住宅の設計変更を余儀なくされたことにつき、乙が媒介業者として責任を負わなければならない損害なの

か、また、甲が被った損害について、仮に訴訟を起こした場合にも、因果関係の理論付けが難しい点を説論したところ、甲は当初要求した500万の1割である50万円で和解したいと申出た。

これを受けて、委員より乙に対して、解決金50万円の支払いを検討するよう要請した。

4回目の調整にて、甲は丙が行った地盤調査結果については問題ないと回答した。しかし、委員より乙に要請した解決金50万円については、社内稟議の結果、媒介手数料150万円の2割の30万円を解決金として支払う旨申し出があった。

委員より、甲に対して、乙の検討結果を伝えたところ、法的手続きに持ち込むことは現実的ではなく裁判は長引くこともあり、甲としては、当機構での和解に応ずるとして解決金30万円を受諾する旨申出た。また、地盤調査費用を負担することについて丙の承諾が得られたため、本件は和解成立に至った。

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30万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丙は、平成21年5月18日に実施した地盤調査費用を負担するものとする。

③甲及び乙並びに甲及び丙は、本案件につき、本和解条項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。

④甲及び乙並びに甲及び丙は、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。

⑤甲は、本案件につき、行政庁へなした乙及び丙への苦情申立てを取り下げる。

(調査研究部主任調整役)