

RETIO 特定紛争案件／平成20年度第5号のあらまし

共同住宅・事務所ビル売買における容積率違反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17年9月、媒介業者乙の仲介で、売主業者AからB市所在の土地付建物（共同住宅・事務所賃貸ビル）を8800万円で購入し、同年10月引渡しを受けた。

契約の前に、甲は乙に対して、販売図面の延床面積が容積率を超過している理由を質問したところ、建築基準法は複雑で共用部分の算入方法に緩和措置があるので、数値上はオーバーしているが適法な物件であるとの回答を得た。更に、甲は乙から建築確認通知書をFAXで送付して貰い、「駐車場」について質問したところ、1階事務所前に2台分の駐車場があるとの誤った回答を得た。実際には、建築確認で駐車場となっているものが店舗として賃貸されていた。

その他、乙の解決に向けての対応にも問題があるとして、甲は、乙に対して、債務不履行責任（民法415条）、不法行為責任（同709条）による損害賠償を請求、本来あるべき状態に修復した上での賃料減収等の補填では履行の問題が懸念されるため、乙が本物件を買取することを主張している。

一方、媒介業者乙は、契約書には、「本物件は検査済証を取得していない為、将来にわたり関係省庁の行政指導を受ける場合もあることを買主は了承の上、買い受けるものとする」との特約条項があり説明している、但し、重説書に記載していなかったのは事実であ

り、その点は認めた上で和解金として仲介手数料相当額（275万円余）を支払うことで解決したいと主張している。

双方とも、当事者間での交渉では解決が困難なことから、当機構での特定紛争処理の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、建築専門家1名、一般行政経験者1名）により調整を行なった。調整の過程で、申立人甲は、申立書に基づき、

- ① 本件で問題になっている容積率違反に関して、契約時に、乙に対して特約条項第5条の内容について質問したところ、「検査済証申請については、罰則規定がないので、同時期の建物の多くは申請されていない。本物件は法令上の問題はなく、申請書を提出すれば検査済証は取得出来るので問題はない。」との回答であったこと、
- ② 更に、甲は、上記検査済証が取得されていないために、エレベーターの法定検査が受理されないなどの問題が発生しており、将来売却できなくなるという損害が発生すること、また、建築確認書の1階部分が（駐車場ではなく）店舗になっていることについては一応説明を受けたが素人なのでよく分からず、銀行の融資が出たので問題ないも

のと理解したこと

などを指摘し、宅建業者として重説上問題あることを主張した。以上の経緯から、甲は乙に対して、債務不履行責任（民法415条）、不法行為責任（民法709条）による損害賠償を要求した。具体的には、①過去の交渉の中で1億から1億5千万の間で買取るという話が乙から出ていたので、買取金額としては102百万円余を要求、更に、②損害金として790百万円余を要求した。

一方、乙は、容積率超過になっていることは、重説で説明済みであり、甲も承知の上で購入したものであると主張した。但し、重説上に記載しなかった点は確かに乙側の事務的なミスであると認めた。更に、本物件は入居率が90パーセント以上であり、決して悪い物件ではないこと、甲は投資物件を欲しがっており、セミナーにもよく来ているので本物件を紹介したところ契約に至ったこと、1階部分が事務所になっている点については容積緩和を受けており、駐車場に戻せば建築基準法上の問題はクリア出来ることなどを主張した。

委員より、乙に対して、検査済証がないと法律上は使用禁止ということも有りうることであり、重大な手続き違反であること、それを承知の上で顧客に紹介することに業者として何も反省はないのか質したところ、乙は、検査済証の取れていない物件は世の中にいっぱいあり、リスクとリターンの問題として、検査済証が取れていなくても優良な物件はあるのであり、不誠実なことであるとの感覚は持っていないと主張した。

委員より、双方に対して、ここは裁判所ではないので、主張の認否は行わず、和解の可能性があるかどうか、現実的に歩み寄りができるかを調整していくところであることを説明した上で、次回までに、乙に対しては、買

取金額の数字を再検討するよう要請し、甲に対しても、解決のための柔軟な案を再考するよう要請した。

2回目の調整において、甲は、当初の申立書の内容を再確認するとともに、従前の交渉経緯を改めて準備書面に記載した上で、買取金額と損害金とを併せて1億円以上を要求したいと主張した。

一方、乙は、再検討した買取金額として84百万円を提示するとともに、金銭解決の場合は、仲介手数料（275百万円余）の全額返還が条件であると主張した。

委員より、双方に対して、当機構で和解することのメリット、不調となって裁判等で争うことで要する時間と費用のデメリットなどを説明、総合的に勘案して、更に柔軟な対応が可能かどうか聴取したが、甲としては、従来のやり取りの経緯から1億円を下回る買取金額では納得出来ないと主張、乙も重説の事務上の記載ミスだけで、これ以上歩み寄ることは出来ないと主張した。

委員にて合議の上、両当事者に歩み寄りが見られないことからこれ以上調整を継続することは困難と判断し、双方にその旨伝えたところ、両当事者とも承諾したため、本件調整は打ち切りとなった。

（調査研究部主任調整役）