

RETIO 特定紛争案件／平成21年度第3号のあらまし

境界に係る擁壁に関する説明不足をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は平成7年2月に、売主業者A（現在は倒産）からB市所在の新築土地付建物を4,150万円で購入する売買契約を、媒介業者乙及び丙の媒介により締結した。

同年3月に引渡し後、南側と東側の擁壁が隣地に越境していることが判明した（西側の一部については、隣地所有者の擁壁が甲の所有地に越境していることも判明した。）。

平成7年10月ごろ、丙は、Aが南側土地所有者との間で交わした「境界土留造成工事私有地使用承諾書」を甲に渡したが、問題ないとして、特に説明はしなかった。

平成12年11月ごろ、南側隣家がマンション建設会社Cに自宅及び敷地の全てを売却したところ、Cは境界が擁壁の内側であることの確認を求めてきた。そこで、甲は丙に現場を確認させたところ、擁壁の内側が境界であると確認した。甲はそういう説明は聞いていないと詰問したが、丙は答えなかった。

平成13年9月ごろ、Cは甲に対して擁壁及びブロック塀の一部撤去を宣告してきたため、甲は「境界土留造成工事私有地使用承諾書」を提示して、擁壁は甲の所有物であること、その部分の土地については、法的に使用貸借権が発生していると解釈できることを説明、Cの了解を得て、撤去工事は撤回された。

更に、平成20年2月、東側隣地の地主が土地を売却することになり、丙が媒介を行うこ

とになった。丙は測量の結果、甲所有の東側ブロック塀が数センチ境界の外に出ていることを指摘、それを承認することを甲に申し入れた。しかし、甲は、隣接する双方の土地売買の媒介業者が同一の丙であるにもかかわらず、境界上のトラブルが発生したことに不信感を持ち、甲は、その承認を拒否し、併せて、南側擁壁の土地所有権についても、丙に責任を取るよう要求した。

甲は、乙及び丙に対して、損害賠償を要求、話し合いを継続したが、議論が噛み合わないため、平成21年3月に某ADR機関に調停を依頼したが不調に終わった。

甲は、境界について、購入時に媒介業者から説明を受けておらず、重要事項説明書にも全く記載がなかったことから、擁壁と土地は所有者が共通と解釈したのは常識的なことであると主張した。

特に、甲所有土地の下側の南側擁壁は高さが最大で4m程度あり、これが他人の所有地上に存在するとなれば管理が難しくなり、当該不動産を第三者に売却することも極めて困難になると考えて、甲は乙及び丙に対して以下のとおり要求した。

① 南側擁壁の土地を地権者から買取ること。費用（土地代金、測量及び登記費用）負担は責任の割合に応じて、媒介業者＝9：買主＝1とする。

② 西側隣地擁壁が買主の土地に越境している件について、将来、第三者に売却する

場合は、媒介業者が境界確認をする。

これに対して、乙及び丙は、損害賠償責任はないと考えるが、本件解決のため見舞金として5万円を支払う旨を申し出たが、甲がこれを拒否しているため、当事者間での解決が困難であり当機構での調整を要望した。

甲としても、乙及び丙は、不動産取引のプロとして顧客に誤解を与えないよう取引を進める義務があるにもかかわらず、それを果たしていないとして、乙及び丙が責任をとるべきことを要求、当機構での調整に同意したため、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6回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、平成7年2月の売買契約時には南側隣地との境界について重説に記載がなく説明も受けずに購入したこと、翌3月に引渡しを受け、同年7月に転勤で単身入居、翌8月に家族も入居したが、同年10月になって、仲介を担当した丙の主任が、Aが南側土地所有者との間で交わした「境界土留造成工事私有地使用承諾書」を持参し、工事の過程で不可抗力によって発生したもので「よくあること、問題ない」と言ったと主張した。

その後、平成12年11月ごろ、南側隣家が土地をマンション業者に売却する際に初めて、境界が擁壁の内側であることが判明、乙及び丙に対して、南側の擁壁部分の下の土地を買取るなどの損害賠償を要求した。

これに対して、媒介業者側は、当時の社内記録によれば、擁壁は売買対象物ではないとの認識であるが、重説に当たって擁壁について説明しなかったのは配慮不足であるとの観点で見舞金5万円を提示しているが、本件解決のためには増額の検討も可能であると述べ

た。

これを受けて委員より、土地の買取は難しいことから、乙及び丙に対しては、マンション管理組合との間で擁壁の使用権限、管理責任についての合意書の可能性を探るよう要請し、甲に対しては、本件解決のためにどのような内容で合意したら良いか検討するよう要請した。

第2回の調整において、甲は、書面にて、合意形態として順番に、① 土地の所有権取得、② 使用貸借権の確認及び第三者への承継、③ 擁壁の共同所有と共同管理、を希望すると主張した。

これに対して、乙及び丙は、A（会社清算済）の代表者に面談して確認した事項として、以下4点の要旨を述べた。① 擁壁は元地主の要請で売主費用で築造したこと、② 擁壁の所有権については書面で交わしていないこと、③ 売却したのは境界線で囲まれた範囲であり擁壁は含まれないこと、④ 「承諾書」は本物件購入者には関係ない書類で購入者に交付するよう指示した覚えはないこと。

委員より上記聴取内容の概要を甲に伝えたところ、甲は、土地の所有権はないとしても、擁壁は自分の所有物であると主張した。

委員としては、甲の不安を解消するために、何とか解決方法を探りたいとして、次回までに、甲には、マンションとの合意内容について具体的に案を検討すること、乙及び丙には、Aの元代表者との面談メモを甲に提示できるものにするを要請した。

第3回の調整において、前回調整での委員からの要請に基づき、甲はマンション側との具体的な合意内容について4項目を申し出た。

① 元の南側土地所有者とAとの間で締結された契約が合法的に存在すること、② 擁壁部分の土地の使用貸借権及びその所有権移転

後の承継を取り決めたもの、③ 擁壁の所有者（甲）は維持管理を行う義務を負う、④ 擁壁に災害等で破壊が生じた場合、所有者は速やかに原状回復を行い、形状が変わる場合は地権者の合意を要す。

これを受けて、委員より甲に対して、擁壁と土地の符合など法律上の解釈を説明しつつ、法的には曖昧だが、可能な限り甲の意向に沿う形での合意書案を作ることとし、乙及び丙よりは、その合意書案を単にメッセージャーとしてマンション側に持参することの了解を得た。

合意書は以下の趣旨で委員にて作成することとした。

- ① 添付の承諾書は、擁壁部分の土地の使用貸借の承諾である。
- ② 使用貸借は、甲の土地の所有権の移転後の承継人に対する承諾を含む。
- ③ 擁壁の維持及び管理については、上記①及び②を前提とした上で、甲が責任を持つ。

これを受けて、委員にてマンション側と交わす具体的な合意書案文を作成したが、添付する書面の記述内容について、甲及び媒介業者側双方から異論があり、特に媒介業者側からは、現時点で甲が擁壁の維持・管理責任を負うとすることは甲にとって将来大きな金銭的負担を背負い込む可能性の指摘もあり、委員にて協議の上、甲のみに対する調整作業を1回行うこととした。

甲のみに対する調整（第4回調整）において委員より、問題の承諾書はAが開発分譲前の地番「24番の1及び2」を5区画に分割して販売するにあたり擁壁を造ったものであり、擁壁は甲の土地だけのためにあるものではないこと、崖の条例があり擁壁は上だけでなく下の建物のためにも築造が義務付けられているものであることを説明、甲だけが擁壁の所有権を主張することには無理があること

などを説諭の上、再考を促し、マンションへの合意書案の提示を行わないことを提案したところ、甲はこれに同意した。更に、擁壁の所有権に固執する考え方を改めることを促し、次回期日までに、本件解決の方向性について再考の上書面を提出するよう要請、甲はこれを了承した。

第5回調整においては、予め甲より提出された書面について調整を行った。

まず、甲は損害金として810万円（根拠：近隣新築物件との比較で当該土地建物を1,800万円と算定、その半額の900万円を評価額とし、その9割を請求。）を請求したが、委員より、その金額は売主業者に対する請求であれば可能性はあるかも知れないが、媒介業者に対する金額としては途轍もない数字であると指摘した。即ち、本件の媒介業者の義務違反について判例などで客観的に見れば、重説違反というよりも、擁壁が売買対象に入っていないという事実の中で、媒介業者としては、注意をしてもっと説明すべきだったという善管注意義務の問題であり、その説明が無かったのだからその責任を取れという構成になると説諭した。

これに対して、甲としては、主観的には納得し難いところがあるが、現実的な範囲で考えざるを得ないとの理解を示し、委員より金額的には支払った仲介手数料の2～3割位が一般的な数字である旨伝えたところ、甲も理解を示した。

これを受けて委員より、乙及び丙に対して、委員の甲に対する精力的な説得により漸く甲から一定の理解を得られたことを説明の上、解決金の金額についても一息の増額を要請した。乙及び丙は、委員会の方から具体的な数字を提示して戴き、対応出来る範囲であれば対応する用意があると申出た。

そこで、委員にて協議の上、解決金50万円

を提示したところ、乙及び丙は30万円であれば応諾する旨主張したため、委員より、再協議の上、40万円を再提示したところ、乙及び丙はこれを受諾した。

これを受けて、委員より甲に対しても、40万円を提示したところ、甲がこれを受け容れたため、本件は和解成立に至った。

3 和解の内容

- ① 乙及び丙は、連帯して、甲に対し、本案件につき解決金として、金40万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 甲及び乙並びに甲及び丙は、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。
- ④ 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)