

RETIO 特定紛争案件／平成21年度第5号のあらまし

容積率の制限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21年9月、売主AからB区所在の土地を9,000万円で購入する売買契約を、媒介業者乙の仲介により締結した。

甲は同年12月22日に残金決済の上引渡しを受けたが、同年12月25日に甲の設計者が役所に事前相談に行ったところ、西側道路から1m後退して道路を拡幅しないと容積率が100%とならないことが判明した。

この点を乙に確認したところ、乙は売買契約締結前の同年9月25日に役所に調査依頼をして同年9月28日付けで役所から、1m後退しなければ容積率が100%にならないとの回答書を貰っていることが判明した。

そこで、甲は乙に対して、以下のとおり主張した。

①乙の仲介で購入した土地（70坪）について、紹介図面には建蔽率は40%、容積率は100%と記載してあったが、実際の容積率は80%であった。

②容積率100%の適用を受けるためには、敷地西側を1mセットバックしなければならず、敷地が約6坪減少してしまう。この事実を、乙は売買契約締結時の2日前である9月28日に役所で調査、把握していたにも拘らず、契約締結時には説明せず、重説の容積率は紹介図面とは異なる80%の数字に書き換えられていた。

③元々70坪の建物面積を確保することを前

提で、乙に物件紹介を依頼していたため、現状では希望の坪数が取れず、購入の目的が果たせない。

④東側隣地も売りに出されており、売主Aに掛け合って、セットバックにより減少してしまう坪数分を譲ってもらえるよう交渉して欲しい。その取得費用の一部を乙に負担して欲しい。

乙は、東側隣地の一部売却につき売主Aに打診したが、残地の地型等条件が悪くなり売却しにくくなるとの理由で拒否された旨、甲に伝えた。

乙としては、本件不動産の建蔽率容積率の制限の内容についての説明義務は果たされていると認識しているが、乙が交付した販売図面の容積率の記載内容に誤りがあったこと及び誤りを正した販売図面を改めて交付しなかったこと等に鑑みて、本件解決の為、甲に対して、受領した仲介手数料200万円を返還する旨申出たが、甲はこれを拒否した。

甲は、乙に対して、建蔽率40%、容積率80%で、床面積70坪の建物を建築することが目的で対象地を購入したのであり、そのための土地代金（約1,950万円）を要求し、その要求に応じられないのであれば、乙が東側隣地を全部買取り、その中から買い増し予定分の土地を無償で譲るように要求した。

乙は上記要求には応じられないと回答し

たところ、甲は当機構での紛争調整手続きによって解決を図りたいと申出た。

乙としても、当事者間での和解条件には大きな乖離があることから、直接交渉では解決の糸口が見出せないとの判断から、当機構での紛争調整手続きを希望したため、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、建築専門家1名、一般行政経験者1名）により調整を行った。

調整の過程で、甲は、容積率が80%だという真実を知ったのは、契約（21年9月30日）後、役所へ同年12月25日に事前協議に行ったときであり、その際、初めて本件不動産がB区西部地域地区計画の該当地域であり、東側の4m道路を1mセットバックしない限り、容積率100%は得られないということを知ったと主張した。

一方、乙は、契約日以前の8月29日に、B区C支所に確認した上で、容積率の誤りを訂正して80%に制限されること、また、容積率の緩和措置（100%）を受けるための手続きについて説明したと主張した。（重説上は、上記訂正内容どおりに記載してあるが、甲は乙から口頭での説明を受けていないと主張した。）

これを受けて委員より乙に対して、双方の事実認識の齟齬を指摘し、甲に説明したことの事実関係、それらを証する書面等を提出するよう要請した。

乙は、次回期日において、事前に、事実関係を確認する書面を提出したところ、甲からも、当該書面には重大な事項において認識が異なるとの反論書面が提出された。（乙は容積率の訂正について説明したと主張しているが、甲は、容積率の訂正について一切説明を受けていないと主張した。）

委員は、引き続き、双方に対して、事実関係について聴取確認作業を行ったが、双方の事実認識には齟齬があり、どちらの主張が正しいのか判断することは困難であることから、委員会として協議・検討の結果、早期解決策として、甲乙双方に対して、解決金300万円での和解を検討するよう提案した。

これに対して、甲は、本件早期に解決したい意向であり、当該提案を呑む方向で考えた旨意向表明がなされた。

一方、乙においても、社内で検討した結果、300万円の解決金で社内決裁を取得した旨次回期日に先立って回答があった。

上記回答を受けて、委員より、甲に対して、改めて300万円の解決金を受け容れるかどうか確認したところ、甲も正式に承諾する旨申出たため、本件は正式に和解成立に至った。

3 和解の内容

和解の内容は以下のとおりである。

- ① 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金300万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。

（調査研究部主任調整役）