

RETIO 特定紛争案件／平成22年度第3号のあらまし

2 項道路のセットバックに関する重説相違等をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成20年5月31日、売主業者乙から、媒介業者丙を介して、A市所在の宅地(約85㎡)を2,150万円で購入し、同年8月15日に残金決済し引渡しを受けた。

しかしながら、引渡し当日に北側敷地境界部分に石積(隣地宅盤の越境)があることが判明、この点は重説には一切説明がなく、甲は土地の瑕疵であるとして、乙に対して石積の撤去を要求したが、乙は結局行わず、甲が自ら他の業者に依頼せざるを得なかった。

また、同年8月下旬から、乙が古家の解体作業に入ったが、その工事の過程で、重機を無理に前面私道に進入させて路面を陥没させたり、囲い無しで解体工事を行い、周囲に粉塵を飛散させるなどにより近隣からクレームを受ける事態になり、結局、甲において路面の修繕、再舗装を余儀なくされた。

更に、平成21年7月、A市建設指導課及び建築道路課にて、私道の狹隘協議がなされていないこと、その際要求される調査や報告が特定行政庁になされていないことが判明した。

そのため、甲は自ら調査せざるを得ず、法務局での資料閲覧、近隣を含めた地積測量図の作成、現地調査が必要になり、A市道路課との協議や調査書提出などを行った結果、同年12月中旬、重要事項説明書記載のセットバックの位置及び面積に誤りがあることが判明

した。

上記セットバック誤記により、本件土地の可用面積及び財産的価値が減少したのみならず、建築予定の建物の配置・構造を変更せざるを得なくなり、更なる遅延が生じた。

平成22年3月、A市建築指導課に行ったところ、A市建築基準条例に基づく擁壁及び西側石積からの安息角検討を指示された(この点も重説には記載されていない)。

安息角検討には、広域的な調査が必要であり、県治水事務所への情報公開請求、A市との協議を経る必要も出たため時間的ロスが生じたのみならず、安息角検討によって建築可能範囲や建築構造上の制約が新たに生じたため、結局、半地下形式の高基礎建築にせざるを得なくなり、構造計算を伴う再設計を余儀なくされた。

更に、古家解体工事の元請負人でもある乙がA市への解体工事の届出(除去届)を怠っていたこと、及び古家建設当時の建築確認における敷地面積と本件売買契約時の地積測量図との間に不整合があることなどが判明し、甲は建築確認申請にあたり、事実関係の照会や検査機関に対する書面作成など、更なる遅延を余儀なくされた。

以上の種々の問題から、甲は多大な出費を強いられ2年以上の住宅建築の遅延を余儀なくされたとして、以下内容の損害賠償を乙及び丙に対して要求した。

- ①可用面積減少による不動産の価値減少及び損害
 - ②北側石積解体工事費用
 - ③崖条例に関連する損害
 - ④再設計を余儀なくされた逸失利益及び外注費用
 - ⑤遅延により支出を余儀なくされた損害
- など合計7百万円余の請求をした。

これに対して、媒介業者丙は、セットバック面積増加相当分38万円余に迷惑料を加えて総額74万円（仲介手数料相当額）を支払う旨申し出た。

一方、売主業者乙は、媒介業者丙に仲介手数料を支払っており、石積撤去費用は支払済みであり、それ以上の支払いは拒否した。

当事者間の主張に隔たりがあり、当事者間の交渉では折り合いが付かず、双方とも第三者機関での調整による解決を希望していることから、特定紛争案件として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。

(1) 調整の過程で、甲は、予め提出済みの書面に基づいて、①2項道路からのセットバック面積が重説での説明の1.74㎡ではなく、3.27㎡が正しいと主張した。これは、売主業者乙が特定行政庁である市役所と狭隘協議を行わずに測量業者の測量図を基に出した数値であり、甲が市役所に確認したところ、昭和61年の近隣合意書がありそれによれば3.27㎡である。従って3.27㎡でないと建築確認が下りないと主張した。また②北側隣地境界線の石積みの解体費用441千円の内乙が50千円しか払わないので差額391千円を請求すると主張した。更に、③急傾斜危険区域として建築

基準条例によって擁壁及び西側石積みからの安息角検討を市役所から指示されたが、この点も重説には記載がなく調査説明不足と言わざるを得ないと主張した。以上から、セットバックによる可用面積の減少及びそれに伴う14日分の逸失利益、石積み解体費用未払い分、崖条例に関連する損害（5日分の日当相当分）、安息角検討に伴う逸失利益及び外注費用、建築工事遅延による1年分の家賃相当額、更に慰謝料150万円を加えて700万円余を請求すると主張した。

これを受けて、委員より乙及び丙から事情聴取を行った。

まず上記①のセットバック面積については、乙は1.74㎡が正しいと主張した。一方丙は、市に対して2項道路の確認はしておらず、甲とともに市に確認に行ったところ、市は昭和61年に近隣住民が押印した2項道路の資料があり、それによれば（3.27㎡よりも）かなりセットバックすることになるため、甲は調査した上で再度市の方へ行って、3.27㎡はこの線であると示したところ、市は、皆さんがOKしているのであれば強制しないということで、甲が示した3.27㎡の線で認めたものと述べた。しかし、乙は平成22年6月、専門の測量士に現場で測って貰ったところ、セットバックは65cmで間口2.68mを掛けると1.74㎡になった為、市にもその旨説明したところ、市としては甲に対して一切指導も指示もしていないとの説明であったが、乙としては境界石も入っているので、セットバックの線は間違っていないと主張した。この点、丙は甲、乙どちらの主張が正しいかは問わないとし、甲主張の減少分に対しては解決金として支払う用意がある旨述べた。

上記②石積み解体費用に関して、乙は、契約の前日、甲及び丙立会いのもと、境界確認等を行い、一切問題ないとのことだったと主

張、費用に関しても、解体業者が残した一部の石を廃材と一緒に捨てる費用として9月16日に31,500円を支払ったものであり、甲の勘違いであると主張した。但し、甲提出の10月30付写真によれば、石積みが残っていると委員の指摘に対しては、写真を見せて貰えないと何とも言えないと主張した。

③の安息角の問題については、乙は平成7年に県治水事務所が裏の民家の裏手で急傾斜地工事をしたときに安息角のことを知ったが、これは専門的な知識であり、今回も買主が設計士であり家を建てる時に相談してやるものと思い、崖条例については、単に急傾斜地域に指定されているとの認識だったと主張した。丙は、重説の対象にはなっていないとした上で、崖条例3条と3条の2のことを記載しても良かったと思うが、そこまでは主張せず、和解を考えたいと申出た。ただ、崖条例は平成22年7月に改正されており、改正後は、防災擁護工事がなされていれば除外されるので、甲の建築確認申請の時期によって、適用されるか否か変わると主張した。

委員より、再度甲に確認したところ、安息角については、県が急傾斜地の工事を行ったところであれば除外されることは甲としても是認しており、甲はそれ以外のところで、3mを超える一体性を有する傾斜地が存在しており、その部分に関して安息角の検討が必要であると主張した。この点、甲は丙に対して何度も指摘しているが、丙は昨年来の交渉において調査結果を回答していないと主張した。

以上の双方主張を踏まえて、委員としては、上記①②③の事実認識に相違があるため、双方に対して次回までに主張書面を提出するよう要請した。

(2) 第2回目の調整において、甲は主張書面に基づいて以下のとおり主張した。

安息角については、擁壁の上に盛土がある場合、その組み合わせで3m以上になった場合には、明文上、それを除外するとは規定されていないとした上で、建築確認申請は条例改正後に出しているが、平成22年3月に市から安息角の検討が必要だと言われているから、事前の設計行為において、安息角検討をしなければならなかった事実は覆らないと主張した。

この点については、委員より、丙からは条例3条の3m以上、勾配30度を超える崖に該当しないとの反論が出ていることを指摘したところ、甲は条例3条の崖に該当すると主張した。

次に、石積みの解体について、甲は、隣地の宅盤が越境しているということではなく、隣地宅盤の安全性確保に配慮して、それを支えている自分の敷地内の石積みを撤去する施工方法について検討した上で、前述の費用を掛けてやったものであり、説明を怠った宅建業者にその費用を請求するものであると主張した。

委員より、お互いの事実認定と法律解釈が違っており、議論の前提がかみ合わないため、和解へ向けての話し合いを進めるのが難しい点を指摘したところ、甲は、昨年5月から7月にかけて、丙と協議を行ったときには、丙も安息角の検討が必要との見解を示しており、事実認定に関しても共通するところが多かったにも拘らず、今回丙はそうした見解を真っ向から覆していると主張した。

委員より業者側（乙、丙）の主張を聴取したところ、安息角については、丙が市役所に行って確認したところ、当該擁壁に係る箇所については、2m弱の擁壁があり、そこから普通の宅地がある場合、擁壁の下から30度の角度で線を引いたとき、全部線の上であれば一体化した崖だが、線の下に入れば一体化の

崖ではないとの説明を受けたと主張した。

この点、委員としてはどちらの主張が正しいかは判断できないと指摘した。石積みについては、甲は越境ではなく、邪魔だから撤去しろと主張している点を指摘したところ、乙としても、石積みの存在を契約前に知っていたが、甲に対して撤去の約束はしておらず、解体業者が甲に対して撤去を依頼したもので、その費用として甲との合意で31,500円を送金したものと主張した。

更に、セットバックについては、元の建物を建築する際に決まっておき、甲の建築確認の方が不利になっていたが、市の方は一切指導はしておらず、出された図面に妥当性があれば通すとのスタンスであり、敢えて不利なものを出したのは甲の責任であると主張した。

丙としては、セットバックについてはどちらが正しいかは分からないが、乙の説明も筋は通っていると述べた。

また、安息角の調査義務はあると思うが、安息角の調査をすべき形状かどうかは、建築確認申請で高さをどうとるかによって変わってくるので、崖条例の存在とか急傾斜地であるとかの抽象的な説明は出来ても、安息角の検討が必要だということまで言えるのか疑問であるとし、重説の記載としては、擁壁等がある場合は安息角の検討が必要になる場合もあります、とすべきだったと述べた。

委員より、本件は甲側と乙、丙側の事実認識と法律解釈が対立状態であり、このまま調整を続けて纏まるかどうか判断が難しい点を指摘の上、乙及び丙に対して、和解金として負担出来る金額のメドを打診したところ、乙は丙に支払った仲介手数料までとし、丙は仲介手数料(両手)ぐらいであると回答した。

委員より、甲に対しても同様に議論が対立状態であり、どちらの主張が正しいのかは判

断できず、裁判をやってお互いに調査を尽くして決着を付ける以外にはなく、ここは調整の場でありそれは出来ない点を念押しした上で、甲としての方針を検討するよう要請した。

これを受けて、甲としては700万円には拘らないが、長く家賃を払ってきており、住宅ローンとの二重払いを強いられたこともあり、根拠を持った要求額を下げていくのは難しいので、まず業者側の主張金額を聞きたいと申出た。委員より、感触としては仲介手数料の2倍程度であるが、損害の程度は裁判で争ってみないと分からないものの、とても700万円にはいかないと説諭した。

これに対して、甲としては、仲介手数料のレベルではなくもう少し上乗せの努力を要求することを前提として、委員からの和解の提案を検討させて頂きたい旨申し出た。

以上を踏まえて、委員より、業者側に対して次回期日までに、最大限どの程度の金額上乗せが可能か検討するよう要請した。併せて、委員より双方に対して、次回期日において、あまりに金額の乖離がある場合には不調にせざるを得ない点を念押しした上で、最大限の努力をして検討するよう要請した。

(3) 第3回目の調整において、委員よりまず甲から譲歩できる金額を聴取したところ、甲は300万円と申し出たが、その金額にも拘らないとして、若干下回っても柔軟に検討する旨申し出た。

これを踏まえて、委員より業者側に対して、甲は300万円であれば纏めても良いと申し出ている旨伝えたと、業者側としては、現時点で回答出来る金額としては180万円であり、それを超える額であれば持ち帰って検討させて頂く旨申し出た。

以上を受けて、委員にて合議の上、調整案として260万円を勧告することとし、まず、甲に対して提示したところ、検討する旨回答

があり、続いて業者側に提示したところ、前向きに検討する旨回答があった。

委員より、双方に対して、次回期日前に機構事務局宛に検討結果を回答するよう要請した。これを受けて、双方とも調整案を受け容れる旨回答をして来たため、本件は和解成立に至った。

和解契約の内容は以下のとおりである。

- 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260万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 後記記載物件にかかる不動産取引に関し、甲は売主乙および仲介業者丙に対する瑕疵担保・債務不履行などを理由とする損害賠償に付き本和解契約書に定める以外の請求権を放棄する。
- ③ 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。
- 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)