

## RETIO 特定紛争案件／平成23年度第1号のあらまし

# 売主業者による越境に係る重説相違及び瑕疵(地中産業廃棄物)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14年3月、売主業者乙から、A市B区所在の宅地を代金1150万円で購入した。

売買契約時に、乙より、西側隣接地所有者Cの擁壁の基礎部分が越境しており、Cと乙で覚書を締結している旨説明があった。

ところが、平成23年7月に甲が土地売却のため分筆した際に、以下の越境及び瑕疵が判明した。

- (1)越境：①上記重説における越境の内容が違うこと(越境の範囲が広い)。②西側隣接地の別の個所の擁壁が越境していること。③南側隣接地の擁壁が越境していること。④東側隣接地が越境していること。

(2)瑕疵：地中に産業廃棄物が埋設されている。

そこで甲は乙に対して以下のとおり要求した。

- (イ) 本件土地の買戻し。  
(ロ) 掛かった費用の返還。

これに対して乙は、以下のとおり主張して反論した。

- ①本件土地及び隣地擁壁の違法性について  
本件土地は開発行為等の適正な許認可を取得して売却した宅地であり、隣地擁壁についても一部確認不能部分を除き、許認可・雨水処理も適切であり違法性はないこと。
- ②隣地からの越境物について

現状の調査結果をもって売買当時も同じ瑕疵状況と判断することは出来ず、当社としては、以下の理由から、実損部分に対する対応をしない考えであること。

- ・今回の試掘調査による越境部分が、本件土地の利用目的を達成できない程の著しい損害を生じさせていないこと。
- ・売買契約における瑕疵担保期間を相当年数超過していること。

- ③試掘調査により発見された産廃物について  
本件土地売買後、甲は相当年数に亘り、所有・管理しており、資材等置場として使用していた事実もあること。また、本件土地の造成工事について、当時の施工担当者からヒアリングしたところ、造成当時は産廃物自体の集積等もなく、混入の可能性が低いことから、乙の責任で撤去すべき産廃物ではなく、土地所有者である甲が処理すべきものであること。

双方の話し合いは平行線のままであり、当事者間では解決が困難な状況となった。

当事者間の主張に隔たりがあり、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、本件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。調整の過程で、甲は、土地の擁壁の基礎が

越境していること及び産業廃棄物が埋設されていることの瑕疵の存在について主張し、乙の責任を追及するとともに、乙は瑕疵の無い土地に回復すべきことを強く要求した。更に、産業廃棄物があるために建築確認が取れず家が建てられないので、産廃物を全て除去するよう要求した。

これに対して乙は、越境については、現地立会いの上、擁壁の基礎が説明した長さ以上に越境していることは認め、産廃物については、それがあっても建築は出来る旨役所に確認していると主張したが、会社としては内容次第で和解の可能性はあると述べた。

双方の主張を聴取した上で、委員は合議の上、双方に対して委員の勧告案として、以下の方向性について、次回期日までに検討するよう要請した。①乙の費用と責任によって産廃物を除去すること、②甲は、越境はこのままの状態設計変更をすること、③乙は設計変更に対する金銭補償をすること。

第2回調整において、乙は、前回委員より要請された、産廃物の存在と建築確認の可否について、市役所に確認した結果として、擁壁の基礎の越境及び産廃物の存在何れも建築確認申請受付を妨げる要因にはならない旨確認したと回答した。

これに対して、甲は、市役所からは産廃物が撤去されない限り建築確認は受け付けないと説明を受けていると主張し、産廃物撤去費用の見積もりとして82百万円余を提示した。

委員より、双方に対して、市役所の見解及び事実認識において甲乙間に大きな隔たりがあり、これ以上の調整継続は困難であることを強調しつつ本件和解するためには金銭解決しかない点を説諭の上、乙に対して、2週間以内に可能な解決金額の提示を要請するとともに、その提示金額での和解が不可能であれば、その時点で調整を打ち切ることを前提と

して、次回期日を設定した。

前回の委員からの要請に従い、3回目の調整期日前に、乙は解決金額として、60万円を提示してきたが、委員より和解に向けての再考を促したところ、乙は200万円までの積み上げの可能性を示唆した。

これを受けて、委員は甲に対して、乙に対する委員からの説諭により相応の金額による解決が見込める点を強調して説得したところ、甲は、最後のチャンスとして3回目の調整に出席することを了解した。

第3回調整においては、まず委員より甲に対して、委員会としての和解勧告案として200万円を打診したところ、甲は、200万円の内訳がハッキリしないと高いも安いも分からないので受け容れにくいと申し出た。

委員より、この和解金の内訳は乙との本件土地についての売買に関する一切の紛争の解決金となる旨説明したが、甲は、ブルーシート等の産廃物を撤去する工事費用は200万では足りないと申し出た。委員より、甲が勧告案以上の金額を取れると思えば弁護士と相談して裁判をやっても良いが、今まで確認した状況の中ではこれ以上の金額は難しい点を説諭しつつ、甲が今まで活動した費用も含めて全ての苦勞が水の泡になることを回避する方が甲のためであり、今後掛かる工事費用の一部穴埋めと考えて最終判断をするよう勧奨した。

以上の委員からの説得を受けて、甲は、乙からの提案であれば呑まないが、第三者の有識者である委員からの提示であれば受け容れるつもりはあるとして、最終的に200万円に同意する旨申し出た。

これを受けて、委員より乙に対して、甲が最終的に200万円の解決金で了解したことを伝えた。乙は、甲が了解したのであれば、委員からの勧告案として200万円を前向きに検

討する旨申し出たが、社内決裁を採ってからでないと正式な回答は出来ないと申出た。

以上により、甲乙間において、和解金200万円にて基本的な合意が成立したが、費用と時間の節約の観点から、委員より、和解契約書調印と解決金の支払い方法について双方の事情を聴取の上調整を図ったところ、次回調整日は設定せず、乙の社内決裁取得を待つ形で、前もって、甲が和解契約書に記名捺印のうえ事務局宛に送付し、乙が社内決裁を終えた段階で、事務局から乙に和解契約書を送付、乙は記名捺印済みの原本を事務局へ返送し、事務局より各当事者に記名捺印済みの原本を送付することとした。そして、支払方法については、乙が甲の指定口座に振り込む形として、支払いの期日は平成24年4月20日とした。

上記の合意内容に基づき、乙は正式に社内決裁取得手続きをする過程で、守秘義務条項の挿入を主張したが、委員より、本件調整案はギリギリの内容であり、これ以上の要求をすれば調整は不調にならざるを得ないとして、乙として和解成立に向けての最終的な判断をするよう要請したところ、乙は守秘義務条項無しでの和解契約調印を承諾した。

乙は甲指定口座に200万円を振り込み、甲はこれを受領し、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。

第1条 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金200万円の支払義務があることを認め、上記解決金全額を平成24年4月20日限り、甲の指定する下記銀行口座に送金して支払う。ただし、送金手数料は乙の負担とする。

銀行名・支店名 : ○○銀行 ○○支店  
口座の種類・番号 : 普通預金 ○○○○○  
名義人 : 株式会社○○○○○

第2条 甲及び乙は、前条の解決金の支払い

を受けたときは、本案件にかかる土地の売買契約および所有権に基づく請求等につき、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。

第3条 甲及び乙は、前第1条の解決金の支払いを受けたときは、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。

第4条 甲は、前第1条の解決金の支払いを受けたときは、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)

