


**RETIO 特定紛争案件／平成23年度第2号のあらまし**

## 媒介業者による前面道路の水道管敷設に関する説明相違をめぐるトラブル

新井 勇次

### 1 事案の概要

買主甲は、平成19年3月29日、売主から、媒介業者乙を介して、中古建物付土地（宅地：179.49㎡。建物：木造スレート葺2階建。）を代金3100万円で購入し、同年8月20日に決済、引き渡しを受けた。

平成21年5月、甲が水道管を宅内に引き込む工事を業者に依頼したところ、前面道路に水道管が埋設されていないことが判明した。

平成22年2月、甲は、乙の重要事項説明を行った取引主任者に連絡したところ、同氏は道路内埋設管配置図で説明しており、前面道路（＝北側道路）には配管の線が書かれていないこと、この場合、前面道路とは西側の道路（隣地の西側）を指すとの説明があった。

甲は、市の無料不動産相談で訊いたところ、前面道路はあくまで西側ではなく北側の道路を指すとの確認を受けた。

平成22年9月、甲は、乙に連絡し、水道を引き込み直す工事の見積りを取ったところ、北側に本管がないため100万円以上の費用が掛かること及び北側に水道の本管が無いことは聞いていないと主張した。

これに対して乙は、甲を訪問の上、配管図を示して北側には本管が無いことは重要事項説明で説明している旨確認したが、その直後、甲は重要事項説明書には前面道路内配管が（有）となっていることを主張した。

平成22年10月、乙は前面道路に本管が無い

ことは説明しており、費用が掛かる旨も記載したので、乙に責任は無いと主張したが、甲は、あくまで、前面道路に本管が無いことは聞いていないと主張、双方の意見が食い違ったまま、平行線を辿った。

平成23年6月23日、甲は乙に対して、通常の前面道路からの引込費用と西側道路からの引込み費用の差額を負担するよう求めた。

同年8月22日、上記の引込費用の見積りを取ったところ、以下のとおりとなった。

- ・北側に本管があると仮定した見積り  
→655,230円
- ・西側から引込みをした場合の見積り  
→1,727,280円

しかし、乙としては、飲用水に関する重要事項説明で、前面道路内配管（有）との付け間違いはあったものの、配管図を付けて説明しているので、全額負担の責任はないと主張した。

同年9月、甲は、当機構において金銭的な解決を図る手続きがあるので、その手続きを取りたい旨申し出たところ、乙も同手続きによる話し合いに同意したため、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、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。

●第1回目の調整において、甲は、重説にあるように、前面道路に100mmの本管がある

ものと認識しており、媒介業者乙は前面道路に本管を入れる責任があると主張した。

これに対して、乙は、(北側ではなく)西側の公道も前面道路であると認識したため、単にマルを付け間違えただけであり、説明不足は認めるが、口頭では説明したと主張した。

これを受けて、委員より甲に対して、前面道路に100mmの本管を入れるということは莫大な費用が掛かるものであり、それしか解決の方法が無いという主張であれば、裁判しか方法がなくなる点を説諭、西側の本管から20mm管を引くことを前提にその費用負担をどうするかという方向での解決しかないことを念押しした。

以上を踏まえて、委員より双方に対して、次回期日までに、西側の本管から前面道路を経由して20mm管を引き込む費用をどのように負担するのか検討するように要請した。

●第2回目の調整において、乙は、西側本管から20mm管(実際には25mm管)を引き込む工事は可能であることを確認した。その上で、乙としては、西側本管からの引込み工事費見積りが149万円なので、北側前面道路からの引込み工事費見積り64万9千円との差額、約85万円を負担すると申し出た。

これに対して、甲は、西側公道本管からの引込工事費用全額と北側前面道路からの工事費用との差額で解決を図るということについては、概ね了解したが、工事費用見積り額が以前示された額よりも少なくなっていると指摘し、更に、既設メータと既設水道管の移設及び撤去の要否等についての確認、及び、駐車場部分の下に浄化槽が埋まっていることから引込みルートがどうなるのかを確認するよう要求した。

以上を踏まえて、委員より、乙に対して、次回期日までに、既設メータと既設管を撤去するかどうか及び費用負担の有無の確認、見

積り額の再確認をすること、及び引込みルートの図面作成を要請した。

●第3回目の調整において、乙は、前回の工事見積り149万円がメータボックスから建物内までの費用を未参入だったため、それを含めると、工事費用は約173万円になると訂正した。引込みルートについては、甲宅に行つて甲立会いの上、カースペースの右端を通して建物に接続することとし、甲も納得しているとした。既設メータと既設管については、隣地と連絡が取れなかったと述べた。その上で、本件解決金として、仲介手数料の半額である52万円を提案したいと主張した。

これに対して、委員より、仲介手数料の半額では、前回調整までの話と違うので、甲に伝えたと壊れる可能性があり、調整が白紙に戻ってしまう点を強調して再考を促したところ、乙としても本件早期解決したいので、見積り費用のうち西側本管から前面道路までの費用841千円を負担することで社内の了解を取りたいと申し出た。

甲としても841千円で解決することで了解したため、委員より、乙に対して、次回期日前に、隣地の既設メータと既設水道管の撤去にあたり、甲に費用負担が無いように、隣地の意向を確認して、甲に撤去費用の請求をしないことを証する書面を徴求するよう要請した。

これを受けて、乙は、隣地所有者から口頭ではメータ及び既設管の撤去費用は請求しないとの確認は取れたが、水道管引込工事が何時になるか分からないと確認書面には押印出来ないとの主張であると報告した。

●第4回目の調整において、上記報告を受けて、委員より甲に対して、隣地所有者が既設管等の撤去費用を甲に請求しないことは交渉の経緯から明らかであること、隣地所有者が土地を売却するに当たって、境界等の問題を

含め、甲に交渉を求めてくることが予想され、その際に撤去費用の負担についても解決出来るはずであると説諭したところ、甲も了解したため、本件は最終的に和解成立に至った。

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841,000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。

第2条 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。

第3条 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、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)