

RETIO 特定紛争案件／平成24年度第1号のあらまし

砂防指定地内の土地であることの重要事項説明義務違反をめぐる争い

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成21年2月、売主業者乙から、A県所在の宅地（建築条件付）を代金600万円で購入した。

同年6月、甲は乙と木造2階建の建築請負契約を2,175万余円で締結、平成22年7月に引渡しを受けた。

その後、平成24年6月19日、台風4号の影響により、西側隣接地の崖が2か所崩れたことから、甲が県土整備事務所等で調べたところ、当該土地は砂防法上の砂防指定地であることが判明した。

平成24年8月、甲は、乙と話し合い、乙は「別の土地に建て替える」と約束したが、具体的な金額等は決まらなかった。

平成24年9月、甲は乙に対して、「重要事項説明義務違反」だと主張した。これに対して、乙より、（開発分譲に至る許可関係）の経緯について書類をもとに説明があり、許可は取っているので問題はないと主張した。

以上の状況の中で、甲は乙に対して、以下の要求をした。

- ① 契約解除・全額返金
- ② 乙の責任で、別の土地を探して、家を建て替えること
- ③ 精神的慰謝料の支払い

これに対して、乙は以下のように主張して、乙に落ち度は無いものとして、甲の請求には応じられないとした。

- ・「砂防指定地」については地元町村も知らずに許可を出していること。
- ・A県も同様に知らずに許可を出してしまったこと。
- ・A県は、A県の予算で強固な擁壁を設計施工するとしていること。
- ・甲も将来、崩れる可能性を知り得ていたこと。また、甲の建物及び利用する宅地に影響がないこと。

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、購入した土地が砂防地域に指定されているにも拘らず、重要事項説明では砂防地域であるという説明が無かったと主張した。最近、県が擁壁工事をするためということで崖の測量を行ったが、いつ工事がされるのかは分からない。また、崖が崩れて以来、建替える方向で、と話していたのに、県庁へ提出した紛争処理依頼書では、乙としては落ち度がないと言っており、怒りを覚えていると申出た。

委員より、本件のようなケースでは裁判をしたとしても、契約解除が認められる可能性はないことを説論、乙が応じてくれることを

前提に、解決を図りたいと申し入れた。

また、砂防指定地内ということは、売主である宅建業者が重要事項説明書を作成するにあたり調査しなければならないことではあるが、重要事項説明違反で宅建業者をどの程度処分するかは、甲にどれだけ損害を与えたかも問題になり、損害との因果関係の有無にも関わる点を指摘した。

さらに、委員より、A県砂防指定地管理条例があり、砂防指定地域内においては「工作物の新築、改築、増築などをする場合は知事の許可を受けなければならない」となっており、本件宅地が砂防指定地内であれば、新築するにあたり条例による許可を取得する必要があることは事実であるが、A県は擁壁工事を実施すると言っているの、それを前提に、本件解決策を探って行きたいと説明した。

● 一方、乙は砂防指定地域内であることを調査していなかったことを認めたが、県が教えてくれなかった点も問題があるのではないかと申出た。

これに対して、委員より、宅建業法上は、売主である宅建業者が調査しなければならないので、乙には責任がないという主張は通らないことを指摘し、円満な解決のためにはお互いが譲歩する必要がある点を強調した。

また、重要事項説明書中、法令に基づく制限の無しの欄にチェックがしてあるので、重説違反は免れず、この話し合いが纏まらなければ、県庁での宅建業法上の行政処分がある可能性について念を押した。

委員より、A県が擁壁工事をA県の予算で実施することを前提にするとした上で、乙に対して、A県が工事を実施しなかった場合には、県に代わって工事を実施することを約束出来るか質したところ、乙は約束出来ると申出た。

また、乙としては、県が教えてくれなかつ

たこと、買主も知り得ていたことなど、色々言い分はあるものの、最終的には、ある程度責任を取ることを確認した。

● 以上の乙の申出を踏まえて、委員にて合議の上、A県が擁壁工事をやることを前提とし万一やらない場合は乙が県に代わってやることを約束した上での和解金100万円の提案をすることとし、まず、甲の意向を打診した。

甲は、100万円の提示額に対しては当初は消極的な反応を示したが、委員より、購入した宅地自体が崩れているわけではないこと、擁壁工事をすれば安全であること、従って、実質的な損害としては、説明を怠った宅建業者としての責任、及び、甲は増築等の場合は砂防法の許可申請という余計な申請をしなければならないことであると説諭した。さらに、砂防指定地域というのは、必ずしも地盤が崩れやすいからというのではなく、土砂が流れ込んで河川が埋まり水害が起こりやすくなることを防止するため、砂防地に指定して、指定地内で工事をする場合は許可取得を義務付けているものであり、仮に、砂防指定地を告知しなかったとしても、そのことと崩れやすい土地であることを告知しなかったことは同じではないことなどを説諭した。

● 以上の委員からの説得を受けて、甲は100万円の和解金を受け容れることを了承した。

これを受けて、委員より、乙に対しても100万円の和解金を提示したところ、乙としては、想定範囲内として受け容れる意向を示したが、別途のカーポート工事請負代金が未回収であるとし、その金額40万円弱の支払いを要求したいと申出た。

委員より、当該未回収金額は本件和解金とは別ではあるが、当該代金の半額免除を打診したところ、乙はこれを了解した。

これを受けて、カーポート工事代金について、甲の意向を打診したところ、甲は一旦は

半額免除で了解はしたものの、最終的に双方に和解内容を確認する段階に至り、直接、乙に対して、当該工事代金の全額免除を申し出、乙もこれを受け容れたため、40万円弱のカーポート代金は全額免除となった。

以上の調整経過を経て、甲と乙は基本的な和解合意に至り、和解契約書の内容についても双方が合意し、乙が和解金100万円を支払い甲がこれを受領したため、本件は正式に和解契約成立に至った。

和解契約の内容は以下のとおりである。

- ① 乙は、甲に対し、本案件（本件土地の重要事項説明につき、砂防法の指定地であることの説明をしなかったこと、及び、本件土地の西側隣接法地（斜面）につき崖崩れが発生したことに関する苦情申立）の解決金として、金100万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 乙は、甲らに対し、本件土地の西側隣接法地（斜面）につき、その崖崩れを防止するために必要十分な法面の崖崩れ防止工事を、A県など行政が平成29年3月1日までに完成させなかったときは、乙の責任と費用により、同法地（斜面）に、その崖崩れを防止するために必要十分な法面の崖崩れ防止工事を行う。なお、本文の崖崩れ防止工事を実施する場合には、崖地所有者の工事同意等は乙が取得する。
- ③ 乙は、甲に対し、平成24年7月3日付け見積書に記載したカーポート工事および土間コンクリート工事等工事代金合計40万円余（消費税込み）についての工事代金請求権を、本日全額免除する。
- ④ 甲ら及び乙は、本案件については、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。

- ⑤ 甲ら及び乙は、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。
- ⑥ 甲らは、本和解契約成立後速やかに、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）