当機構では、消費者と宅建業者のトラブルについて、苦情を受け付けた行政庁等からの要請に基づき、裁判外紛争解決手続（ADR）である「特定紛争処理事業」を行っています。

RETIO　特定紛争案件／令和６年度第３号のあらまし

がけ条例に関する説明

調査研究部上席調整役　西崎 哲太郎

1　事案の概要

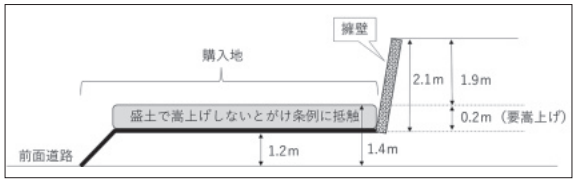
買主甲は、令和５年２月７日、媒介業者乙の媒介により、自宅建設目的でＡ県所在の土地（地目：雑種地）268㎡を売買価格1200万円で第三者個人との間で購入契約し、同年３月31日に引渡しを受けた。

本件土地付近は傾斜地にあり、本件土地は前面道路に対して1.2m高く、更にその裏手隣接地との境界には高さ約２mの擁壁（適法性不明）があった。引渡し後、甲が依頼した建築会社が調査したところ、裏手側の土地との段差が2.1mあり、2.0mを超えることから、現況ではＡ県建築条例第６条（いわゆる「がけ条例」）に抵触するとの指摘を受けた。

甲は、この土地について土を漉き取って自宅を建てるつもりであったが、もし当初の構想のように土を漉き取ると、段差が増加してがけ条例により建築プランに一層の制約が生じることとなるため、本件土地盤面に盛土（20㎝程度）を施工することによりがけ条例の適用を免れる方法が現実的であると建築業者から指摘を受けた。ただ、そうなると、土を漉き取った前面の駐車場部分と盛土を施した建物部分盤面との段差は1.4mに拡がることとなるため、建物に至る階段設置や土砂流出防止壁の設置費用として650万円の費用がかかるとの見積もり提示を受けた。

甲は乙に対して、がけ条例の説明を受けていなかった事実を指摘し、当該費用の全額負担を要求し、乙と紛争になった。

甲がＡ県庁に乙の対応について苦情相談するとともに、ADR機関の斡旋を願い出たため、当事者双方の同意のもと、同庁より特定紛争処理による解決の要請があった。



2　紛争処理の経過

紛争処理委員３名（弁護士・建築専門家・不動産鑑定士）により計５回の調整を行った。

第１回調整期日において、甲は、高齢の母と同居するため、現地に存した高さ1.2mの土を前面道路盤面まで全て撤去した上で建物を建てる計画であることを乙に告げていたにも拘らず、乙より、がけ条例に関する適切な説明を受けられないまま本件土地を購入し、その後、本来予定していた建物の建築が不可能ということが判明するに至ったものであり、これに対応するために必要となる余分の工事費用を損害として請求したいと主張した。

一方、乙は、①平成30年６月、売主（前所有者）から媒介依頼を受けて、本件土地の調査を行った際、市役所に法令上の制限の有無を聴取したものの、がけ条例が適用される土地であるとの説明はなかった。②本件土地は平成13年に土地区画整理事業として造成され、恐らくその際に本件擁壁も構築されたところ、当時は段差２m未満であったため、が

け条例の適用はなく、建築確認申請も行われていないとの認識だった、と弁明した。

第２回調整期日において、委員から甲に対して、請求する費用明細と工事図面の対応関係が分かる資料の提出を要請し、また、乙に対しては、その資料に対する乙の見解を書面で提出するように要請した。

第３回調整期日に、乙は以下を主張した。

① 乙が甲にがけ条例の説明をしていない事実自体は認める。ただし、そもそも本件土地売買契約及び重説当時において、本件土地の形状ががけ条例に抵触するものであったかどうかは客観的に明らかではない。

② 乙は、本件土地の商談時、甲が建物建築予定であろうとの認識はあったが、土地を道路盤面まで漉き取るとの話を含めて具体的な建築計画を聞かされていなかった。本件売買契約当時、本件土地が道路面と比べて1.2m高い形状であることは明らかであり、本件売買契約において、土地と道路面がフラットな形状であることは、売買目的物の性質とはなっておらず、売買の動機として示されていた等の事実はない。

③ 仮に、売買契約当時において、南側隣地との段差が2.1mあるためにがけ条例が適用となり、このことについて仲介業者に説明義務違反があると判断されるとしても､その因果関係のある損害額は、本件土地に僅かに盛土をして２m以下の形状にするための工事費用であり、その額は136万円余である。

この乙の見解に対して甲は、①乙の事務所で、土を漉き取りして家を建てることが出来ると言われた。②損害の範囲は、がけ条例に抵触しないようにするための盛土費用では納得できず、買主の契約目的に適合する内容の実現に係る費用でないと損害の補填にならない、と強く主張した。

紛争処理委員から乙に、敷地全体について道路盤面の位置まで土を漉き取りして家を建てる構想を伝えた事実の有無について双方の言い分が対立しているが、本ADRでは事実認定することはできないと説明したうえで、答弁書に記載された136万円余以上の負担の余地について、甲から徴した仲介手数料の返還を含めて意向を確認したところ、乙は、甲が主張する557万円というレベルでは、法的根拠がない限り、仲介手数料返還の話も含めて検討することさえ難しいと主張した。

紛争処理委員より甲に対して、乙の答弁書に対する反論書を書面で提出してもらい、それに基づいて再度調整を図り、また、紛争処理委員からも何か双方に解決案を提示できないか考えてみたいと申し入れた。

第４回調整期日において、甲から提出された反論書において、甲は445万円まで譲歩する旨を表明した。紛争処理委員はその内容を精査のうえ、甲が主張する損害との因果関係が薄いと思われる部分を指摘のうえ、345万円までの譲歩を引き出した。そのうえで、乙に対しても解決金の再検討を要請した。

第５回調整期日において、乙は、解決金として200万円を提示すると回答した。

これに対して甲は、前回の345万円でさえ十分譲歩した金額であるので、更に譲歩するとしても300万円が限度であると主張したため、乙に再考の余地がないか促したところ、250万円までであれば譲歩も考えるが、これが絶対に限度であると述べた。

最終的に250万円と300万円の溝が埋まらず、甲が訴訟移行の方針を示したため、紛争処理委員としてもこの手続での解決は困難と判断し、双方当事者の了解を得たうえでやむなく本手続を打切ることとした。