

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4号のあらまし**

**新築建売住宅に存する既存擁壁の越境・傾斜**

調査研究部

**1 事案の概要**

買主甲1は令和6年6月30日に売買価格3840万円で、また、甲1の長女である買主甲2は同月12日に売買価格3940万円で、売主業者乙が分譲する2棟の新築建売住宅につきそれぞれ売買契約を締結した。

本件土地は約50年前に造成された分譲地で、裏手隣地の地盤面とは約1mの段差があり、境界にブロック擁壁があった（擁壁の所有権は甲らであり、甲側の土地が高い）。

本件売買契約書に添付された物件状況等確認書において、「境界確定の状況・越境」の状況は「境界確定済。越境なし」と記載されていた。（なお、契約前の内見時、甲より、当該擁壁上に貼られていた境界プレートと擁壁のずれについて指摘したが、この時に乙が「越境はない」と即座に否定したことが本件紛争の引鉄になったものである。）

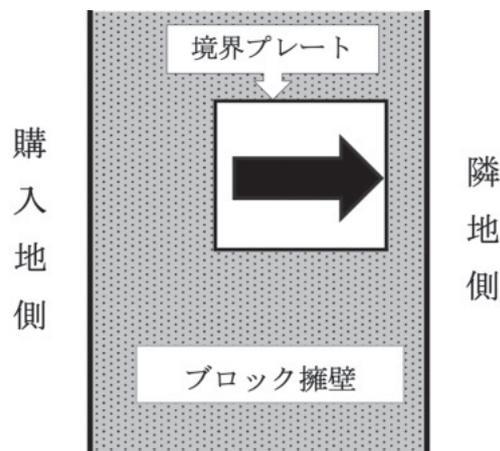
建物完成時の立会いにおいて、甲らが境界プレートと擁壁のずれにつき再度疑問を呈し、乙に調査を要求した結果、後日、本件擁壁が隣家敷地に16mm～21mm越境していることを乙が認めた。

甲らは、築約50年の本件擁壁が隣地側に傾いたことにより生じた越境であり、擁壁の安全性に疑問があると主張し、擁壁の造り替えを要求した。

なお、甲2は、本件紛争が未解決のまま7月19日に残金決済のうえ本件物件の引渡しを受けて入居したが、甲1は、8月29日の決済日における残金支払い及び物件引渡しを拒ん

だままとなった。

当事者間の話し合いの過程において、乙より、越境状態を解消するために、乙が隣地の所有者から本件ブロック塀に沿った土地（越境部分）を分筆のうえ数cm幅で買い取って、甲らに無償譲渡するなどの提案も試みたが、甲らが容易に了承せず、対応に苦慮した乙が甲らにADRの場での話し合いを提案した結果、同意が得られ、双方から依頼を受けた県庁より特定紛争案件での採り上げ要請がなされた。



**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10回の調整を行った。

乙は、①土留め擁壁ブロックと境界プレートのずれがあったにも拘らず、越境はないと誤説明したのは事実。②土留め擁壁の傾斜の指摘については、現実には傾斜があるかどうか調査はしていない。③越境については、隣家

との交渉によって越境部分を分筆のうえ隣家から買い取って申立人に無償譲渡する方法や、契約解除・買い戻しも視野に入れて誠実に対応してきたが、先方の要求が土留め擁壁の再構築などどんどんエスカレートして収拾がつかないのでADRの場での話し合いを提案したものである、と述べた。

委員より乙に対して、まずは土留め擁壁の安全性を確認するため、①土留め擁壁の傾斜がどの程度あるのかの調査、②今回新築された建物と土留め擁壁との距離を前提にした現状の土留め擁壁での構造耐力上の問題の有無に係る専門家による評価、を書面で提出するよう要請した。

後日、乙は、自社で依頼した調査会社の調査に基づいて、①既存擁壁は最大25ミリの傾斜があるものの、新築建物の応力（土圧）が当該擁壁に及ばない距離で建物が建てられており、全体として構造上の大きな問題はない。②擁壁天端のクラックも、新しく設置したフェンスの施工時の影響によるものと確認された旨の回答書を提出した。

これに対して甲は、①擁壁が構造上問題ないという科学的根拠が示されておらず納得がいかない、②擁壁天端のクラックがフェンス施工時のものではなく、建物建築による土圧がかかった影響ではないかという疑問が拭えないと主張した。また、仮に土留め擁壁が崩れても建物には影響しないと言われても、買主としては擁壁も含めて購入しているのであって擁壁の安全性には売主業者として責任をもつべきだと主張した。

乙は、本件擁壁が耐用年数を経過しており、事実として25ミリの傾斜が認められることにも鑑み、従前方針を転換して乙負担にて擁壁ブロックを再構築したいと申し出たため、委員より乙に対して、擁壁再構築に関する施工計画を書面にて提出するよう要請し、これに

より本件紛争は解決に向かうものと思われた。

しかし、乙より提出された擁壁再構築に関する施工計画書及び測量成果簿の内容について、甲らから施工内容や作業工程に関する専門的かつ仔細な質問や要求が寄せられた。

例えば、乙は、高低差2m以下の擁壁については明確な法的基準がないが、大手メーカーのCP型枠ブロックにて再構築するものであり、安全性に問題ないと説明したのに対して、甲らは、明確な基準がない中で乙がどのように安全性を判断したのか、構造計算などの根拠を求めるなどと主張した。

これらの質問や要求に対して、乙が持ち帰って後日書面回答し、それに対し甲から再反論書が提出されることが繰り返され、調整期日回数を9回まで重ねることになった。

第9回調整期日後、乙は、これまで積み上げてきた譲歩案を全て白紙撤回のうえで前回調整期日をもって調整打ち切りとしたいとする旨の通知書を提出してきたが、委員より詳細事情の確認のために次回期日への出席を要請し、第10回調整期日を実施した。

乙に事情を聴取したところ、会社方針が一転し、①甲1に対しては、残代金決済・物件引き取りなくば、乙からの債務不履行解除・違約金請求等の法的措置も辞さない、②甲2については、現状の状態で建物の安全性に重大な影響を及ぼす契約不適合に該当することはないと判断しており、擁壁再構築の要求には応じ兼ねる、③今後については本ADRを打ち切りのうえ、甲らとの交渉を弁護士対応に移行することとした、との説明があった。

これに基づき、甲らに対して、この手続きは双方に話し合う姿勢が存続することを前提とするものであり、乙から明確な調整打ち切りの意思表示があった以上、本調整は残念ながら打ち切りとせざるを得ないと説明し、甲らの了解も得られたので、本調整を打ち切りとした。