



特定紛争案件／平成16年度第1号のあらまし

新築マンションの不具合をめぐるトラブル

伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成15年1月25日、売主業者乙から新築の区分所有建物の一室（8階建、1階部分）を代金3,180万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、同年11月23日引渡しを受け、入居した。

甲は、内覧会（同年10月11日）の時点で、専用庭に排水設備がない、リビングのフローリングが傾斜している等の不具合が数十箇所見つかったので、乙に補修等の対応を求め、乙も補修をしたが、入居1週間前にリビングのサッシの内側に大小無数のキズを発見したので、施工会社Aに連絡し、サッシの取替えを要求した。

甲によると、当初サッシのキズの補修は大仕事になると聞いて、取替えの要求は取り下げ、補修をしてもらうことにして、補修の際に乙及び甲の立ち会いのもとで補修するようAに要請したが、Aは、乙に相談することなく、入居1日前に甲の同意も立ち会いも求めず独断でサッシのキズを補修した。

ところが、入居後1ヶ月も経たない内にサッシの補修個所の塗装が剥げ始めてきたため、Aに見に来てもらい、再補修と乙への連絡を要請したが、乙からは連絡がなかった。塗装が剥げ落ちる状態になっても何の連絡もないので、甲は乙の態度に不信感を持ち、乙に文書で対応等を回答するよう求めたところ、乙は、文書は出せない、キズの補修はアフターサービスの2年間しかできない、と回答した。

そこで甲は、乙に対して、当初の要求であるサッシの取替えを基本にキズに対する補修と損害賠償として金銭的補償をするよう主張した。

これに対して乙は、サッシの取替えはできない、本物件のサッシのキズがいつの時点であったのかは定かでないが、このようなケースについては金銭補償ではなく、アフターサービス規準で対応すると主張したため、紛争になった。

2 紛争調整の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により上記5回（内現地調査1回を含む）の調整を行った。調整の過程で、甲は、

- ① 入居前にAに専用庭の排水柵の工事をしてもらったが、その際バルコニー部分のサッシ（サッシ及び周辺木部6箇所）にキズをつけられた。
- ② 乙及び甲の立ち会いのもとで補修をするようAに依頼したが、Aは甲の立ち会いを求めることなく、勝手に部屋に入り補修をした。
- ③ 補修後にサッシの塗装が剥げてきて、キズがついており、サッシの部材等に問題がないか心配である。サッシを再補修したうえ、金銭的な補償をして欲しい等と主張した。これに対して乙は、
 - ① サッシのキズは一旦補修をした、補修後にサッシにキズがあるということだが、排水柵の工事中にできたキズなのかははっきりしない。

- ② キズについてはアフターサービスの規準に従い補修をしたい、基本的には補修で対応するので、金銭的な補償は考えていない等と主張した。

委員より、両当事者に対して、現地調査を提案し、現地調査を実施するとともに、本調査を踏まえて、

- ① 甲に対しては、サッシのキズは大規模な工事を行うほどの大きなものではなく、本件は慰謝料や損害金を請求することは難しいこと等を説明。
- ② 一方、乙に対しては、甲に対する補修対応の回答が遅れたこと、専用庭の排水柵設置に関するトラブル等があったこと等を指摘。
- ③ 両者に対して、本件の紛争を解決するため、紛争解決金での解決を提案した。

委員より紛争解決金20万円が提示され、両当事者の合意を得て、本件は和解に至った。

3 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件の紛争解決金として金20万円を平成16年9月末日限り甲の預金口座に振り込む方法により支払う。振り込みに要する費用は、乙の負担とする。
- ② 甲乙間には、本案件に関し、本和解条項に定めるほか、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 甲及び乙は、本案件以外の部分で今後不具合が出てきた場合は、原則として甲乙間で協議し、本物件の「アフターサービス規準」に基づく補修で対応するものとする。
- ④ 甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、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。
- ⑤ 甲は、行政庁へなした本案件に関する苦情申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)





特定紛争案件／平成16年度第2号のあらまし

マンション地下駐車場の駐車料金の変更によるトラブル 伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成13年7月7日、売主業者の販売代理業者乙から新築の区分所有建物の一室（7階、専有面積72.43㎡）を代金3,890万円で購入する旨の売買契約を締結し、平成15年3月29日、引渡しを受け入居した。

甲は、自ら所有する外車を大切に使用しており、契約前より乙の担当者には「地下駐車場の位置は風雨などにより車が汚れない場所」と条件を付しており、乙の担当者から「地下駐車場ではそのようなことは一切生じません」と言われていた。

甲によると、入居後、地下駐車場の自然排気口より生じる「雨がかり等（降雨時に雨滴が入り車が汚れる）」について、担当者に実情を説明し、その対処を求めたが二週間以上も連絡がなかった。甲が、再度乙に連絡したところ、同年6月中旬頃乙の担当者の上司Aが来訪し、自然排気口から「雨がかり等」が生じないような場所を手配すると言われた。しかし、その後2ヶ月以上経過しても、乙から何の対応もなかったため、甲は乙に対して、これまでの経過を記載した書面を乙の代表者宛に送り、今後、この問題をどのように対処するか、書面での回答を求めた。この時の書面で、甲は、購入物件を解除する旨申し出た。

乙は、同年10月25日付で回答したが、どのように対応するかは明記されていなかった。

そこで甲は、同月31日、乙の社長室に連絡し、これまでの経緯を述べた。乙は非を認めなかったものの、契約解除はできないとし、駐車場の位置の移転を勧めた。

の位置の移転を勧めた。

甲は、駐車場を移転すれば駐車料金（現時点より）が4,000円アップするとして、紛争になった（なお、本件は、乙のマンション販売方法に問題があったとし、甲から行政庁に申し出があった事案である）。

2 紛争調整の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により4回の調整を行った。調整の過程で、甲は、乙の担当者より、

- ① 地下駐車場は出庫に時間がかかるという説明は受けたが、一部に排気口があり、雨がかりになるという説明はなく、車が雨に濡れるということを知っておれば申し込みはしなかった。
- ② 車が雨に濡れるため、車に滴の跡が残り塗装のやり直しなどに費用がかかり、雨に濡れない地下駐車場の駐車位置を変更すれば料金が月4,000円ほど高くなる。
- ③ 今後20年住むとして地下駐車場の料金の差額10年分48万円プラス慰謝料などを考えて欲しいと主張した。

これに対して乙は、

- ① 担当者の説明不足はあったかもしれないが、重要事項説明書にも地下駐車場には一部に甲の借りた駐車場を含む雨がかりの部分があることは明記されており、抽選申込時の資料にも上記駐車場の上部には排気口があり、雨がかりの可能性があると明記している。
- ② 管理規約では駐車場の変更は禁止されて

いるが、現在駐車場の空きがあり、新規契約は認められているので、雨がかりのない駐車場を借りることは可能である。

- ③ 迷惑をかけたのは事実なので解決金とし10万円程度は考えていると主張した。

委員は、甲及び乙に対して、次のように指摘した。

- ① 仮に乙が重要事項説明で雨がかりについて説明がなかったとしても、重要事項説明書にはその旨書いてあったこと。

- ② また、乙が口頭で説明していたとしても甲はその意味を充分理解していなかったことを考えれば乙には説明不足、甲には確認不足等があり、双方に過失があること。

- ③ 本件は金銭的な解決が望ましいこと。

委員より、紛争解決金50万円が提示され、両当事者の合意を得て、本件は和解に至った。

3 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金50万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 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。

- ③ 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。

- ④ 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。

