



土地付建物売買に係る建物瑕疵及び媒介をめぐるトラブル 新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成16年3月28日、媒介業者を丙として、売主業者乙から新築の土地付建物（3階建）を買い受ける旨の売買契約を締結した。

甲によれば、重説書には、建物完成時の形状、構造等が分かる別紙説明書が付いておらず、その代わりに、A社のカタログ2通（RC-Zの家など）を受け取り、丙からは、床下収納ができるとの説明を受けた。

A社のカタログには、一階床下も、壁、天井と同様の断熱処理が施される図面が掲載され、「床下は収納スペースとして利用可能」と記載されていることから、甲は、カタログ等により、二輪車、スキー程度の大きさのものも収納できると思い、一階床下もRC-Z工法による断熱処理がなされているものと思っていた。

甲は平成16年8月30日に建物の引渡しを受け、残代金の決済を行った。媒介手数料については、内金として50万円を支払った。この時点で建物は補修を要する箇所が数多くあり、外構が未完成であった。

甲は、平成16年10月、一階洋室の床下にカビが発生していることを発見した。原因調査の結果、一階床下にRC-Z工法による断熱ボードが取り付けられていないことが判明した。また、床下は全面的に床下収納が出来る構造にはなっていないことも判明した。更に階段のシミ等の不具合もあり、甲は平成16年12月18日、丙に対してこれら不具合を伝えた

が、乙は補修を行わないままであった。

甲は、上記の不具合が修理されないことにより、損害が発生しているとして、月額20万円の家賃を想定し、一階洋室の床面積割合（10％）に相当する家賃分2万円（月額）を損害額として要求した。

また、甲は、丙がチラシ広告上に「取引態様」を記載しなかったことから宅建業法34条違反を指摘した上で、既に売主は乙に決まっていることから丙は媒介業務を行っておらず、手数料を稼ぐだけの不当な契約であると主張した。

以上を踏まえ、甲は、乙に対しては、補修工事の履行及び損害金（月額2万円）の支払いを要求、丙に対しては、支払った媒介手数料内金50万円の返還を要求した。

これに対して、乙は、床下の断熱材不備については、施工の方法等で甲の理解が得られず、また床下収納スペースは構造上限りがあり、その替わり、洗面所に床下収納扉と収納庫、浴室の床下収納庫等の無料サービスで解決したと主張し、丙は、媒介業務は契約から引渡しまでということによって完了しており、報酬請求権はあると考えているが、未収媒介手数料については請求しないことで解決を図りたいと主張して、紛争になった。

2 紛争調整の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者1名、建築専門家1名）により7回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①床下について、Zボードによる断熱処理を施し、全面的

に床下収納が出来るよう工事を行なう。②階段全部について、「しみ」の原因を究明すること。③2階及び3階の西側洋室のクロスを一部貼り替える。④屋上笠木に傾斜をつけ、水はけを改善する。⑤入り口のゲートについて、鉄筋を入れて作り直す。⑥玄関ドアの下端と床面に生じた隙間を改善する。⑦相手方乙は、本件建物の完全な引渡しが遅延したことによる損害賠償金として、平成16年9月1日から補修工事が完了するに至るまでの間、月額2万円の割合による金員を支払う。⑧相手方丙は、甲が支払った媒介手数料50万円を返還する、等々を主張した。

これに対し乙は、床下の断熱材の不備は認めた上で、基本的には、甲の要望に可能な範囲で応じる姿勢を示したが、媒介手数料50万円の返還及び月間2万円の損害賠償金請求には応じられないことを主張した。

委員は、現地調査を実施することを提案し、双方立会いの上、平成17年6月20日に現地調査を実施後、委員は補修工事が必要と判断し、乙に対して床下の断熱処理等の補修工事内容を提出するよう要請した。

乙から提出された補修工事表をもとに、委員より甲に対して調整を図ったところ、甲からは、①床下収納口を物が入れ易いように改善すること、②玄関の床下にウレタンフォームを充填すること等の要望が出され、委員からの調整により乙も了承した。更に委員より、媒介手数料と損害金の問題について、媒介行為は行われているので、甲乙丙に対して、媒介手数料は50万円だけとし、損害金は請求しないことを要請し了解を得た。以上により、和解契約書内容についても合意に達したため、本件は和解に至った。

3 和解の内容(条文中の別紙1～4の掲載省略)

① 乙は、甲に対し、本案件につき、別紙1

記載の対象物件につき、別紙2記載の補修工事を実施する。工事日程は、本和解契約の成立日より3週間以内に着工し、2週間以内で完了する。乙は、甲に対し、対象物件の築2年後におけるアフターサービス(建物保証書に記載されている性能基準をみたしているかの無料点検及び補修)につき誠意を持って実施する。点検及び補修について、乙は甲の対応請求から2週間以内に対応する。

② 乙は、対象物件の入口の外構ゲートの安全性につき、別紙3記載の内容の保証書を作成し、甲に対し交付し、また、屋上とベントハウスと笠木の立ち上げ部分に撥水材塗布(パーフェクトガード)が施されていることの確認書を別紙4記載の内容で作成し、甲に対し交付し、甲はこれらの保証書及び確認書を受領した。

③ 甲及び丙間には、媒介契約の成立などに関し紛争があったところ、甲及び丙は、対象物件の売買媒介契約に関し、甲から丙に対し金50万円が支払い済みであることを確認し、更に、本和解の成立に伴い、甲及び丙間には、媒介に関し現在何らの債権債務もないことを確認する。

④ 甲は乙に対し、対象物件の補修工事の完了までの損害金の支払いを請求しているところ、甲及び乙は、本和解の成立に伴い、甲及び乙間には上記損害金支払いなどの債権債務のないことを相互に確認する。

⑤ 本件当事者は、本和解の成立に伴い、甲及び乙間並びに甲及び丙間には、本和解契約条項に定めるほか、何らの債権債務のないことを確認する。

⑥ 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙及び丙に対する苦情申立の取下書を本和解の成立と同時に作成する。

(企画調整部調整第二課長)