

 RETIO 特定紛争案件／平成23年度第3号のあらまし

新築戸建住宅の基礎等の瑕疵をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成17年12月11日、売主業者乙から、新築戸建住宅（宅地：45m² 建物：木造3階建、床面積91.90m²）を代金3,950万円で購入し、平成18年1月23日に引き渡しを受けて入居した。

甲は、平成23年5月、1階の車庫を倉庫に改装するため、工事業者に見て貰ったところ、土台と基礎天端の間のパッキンが密着しておらず、隙間が空いている状態が発覚した。

上記瑕疵については、甲と乙及び仲介業者A間で相談して、第三者（検査会社）に依頼して、公平な目で判断して貰うこととなった（調査費用は乙が負担する。）。

これを受けて、平成23年7月、検査会社Bが現地調査を実施、その結果を踏まえて、乙としては、補強工事のみをすると申し出た。

平成23年9月、乙から、売買契約時点での基礎の状況及び、今回の検査を踏まえて、どういった補強をすれば良いか聴取したところ、「基礎パッキンが浮いている状況は自分の見落としとして謝罪した」が、基礎補強方法については説明が無く、対処方法については不明のままであった。

平成23年12月、甲は、乙に対して内容証明にて、対応方法について回答を求めたところ、乙は以下のとおり回答した。

- ① 第三者機関による調査済につき、今後調査の予定はないこと。

- ② ユニットバス回りの工事を乙で行うこと。
- ③ 工事方法は、建物の外部から基礎と土台を埋める工事のため、生活上の支障は殆ど無いこと。
- ④ 建物の10年保証については、引き渡し時に発行している約款によること。
- ⑤ 工事方法の説明等何度か話し合いをさせて頂いたが、甲から工事を待つように言われて着工出来なかったこと。

甲としては、上記回答内容では、どういう方向で解決すべきか分からないため、平成24年1月、甲は、行政庁、住宅紛争処理支援センター等に電話相談を行い、裁判外裁判の可能性ということで当機構にも相談したところ、宅建業法所管行政庁／消費者行政所管庁を通じて、特定紛争による処理方法があることを知り、消費者センターを経由して特定紛争処理を希望するに至ったものである。

乙としても、第三者機関における公平な判断を希望していることから、双方同意の上、特定紛争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、基礎と風呂場の耐火皮膜の瑕疵はまだ一部であり、中間検査と完了検査がなされていないなどの問題もあり、乙の補修工事の申出では安心できない為、第三者のチェックの入った形で、本来あるべ

き価値に見合った補修をして欲しいと申出た。

これに対して乙は、基礎には明らかな瑕疵があり、補修をする旨申し入れているが、甲側が工事をやらせてくれないものであると主張した。

委員より、乙に対して、建築基準法、建築士法、建設業法のいずれにも違反する問題のある工事であると言わざるを得ない点などを指摘し、会社としての責任と費用で適切な補修工事を行うことにつき、会社としての基本方針を示すよう要請した。

これに対して、乙としては、迷惑を掛けているので、乙が全ての工事を責任を持ってやりたい旨回答した。

● これに対して、甲は、乙は信頼出来ないもので、調査も補修計画も実際の工事も全て第三者機関にやって貰いたいと主張したため、委員より、乙に対して、第三者機関を入れることについて再度検討するよう要請した。

これに対して乙は、会社の代表者の判断としてあくまでも、乙が全ての工事を行うので、第三者が入る形は承諾出来ないと主張した。

これに対して甲は、自社でやるというならば、どういう手順、内容でやるのか、具体的に書面で示すよう要求した。

乙は、事前に改修計画を提出して来たが、内容は不十分なものであり、委員からも、第三者のチェック、確認が入らない改修計画は認めがたい旨乙に申入れた。

これを受けて、乙は、社内検討の結果として、第三者としての補修計画図面のチェックと施工管理を行う業者として、C建築士事務所（以下「C」という）を選定したと申出た。

甲も、第三者のチェックと施工管理が入るということで、基本的には乙側の提案を受け入れる方向で了承した。

● 以上を受けて、委員より、今後のスケジュールとして、Cも立ち会って早急に検査

を実施した上で、乙が補修計画図面を作成して、関係者で協議して内容の確認を行い、最終図面が固まったところで、覚書を交わすこととした。

乙は、建物の調査・検査について、同席したCより説明させたが、それによると、施工は非常に悪く、壁、天井を全て剥がしてスケルトン状態にする必要があり、甲が一旦引越せざるを得ない状況であることが判明した。また、施工業者としてD（株）が同席した。

甲は、今回の検査によって、乙側の誠意は一応感じられたので、きちんと修繕して貰うことを希望すると申出た。

以上を踏まえて、委員より、今後のスケジュールとして、

- ① 甲が引越し先を探すこと
- ② 施工者が補修工事の工程表を作成すること
- ③ その工程表の内容をチェックして合意すること
- ④ 乙は保証期間延長の社内了解を取ること
- ⑤ 約束事項を覚書にすること

を双方に示し、補修工事に関する合意が固まることを前提に、次回期日に和解契約が成立出来るよう双方に要請した。

● しかしながら、同期日の調整において、乙は、前同期日に約束した工程表の作成、補修工事に関する合意の覚書作成等が出来ておらず、もう少し時間が欲しいと申出た。

これに対して、委員より、乙の社長が前回の調整の内容を全く無視するようなのであれば、今回の調整は審議すら出来ないとして強く指摘し、次回調整に社長自身が出席するか、さもなければ、本件は不調とせざるを得ず、行政庁での処分を覚悟してもらうしかないとして強調した。

● 次回期日において、乙の社長は、本件調

整開始以来、初めて出席した。

乙の社長は、会社の資金繰りの問題について初めて開示した。社長によれば、3年前から資金繰りが厳しくなり、銀行とのリスケ交渉等により何とか破たんを免れている状況であり、補修費用（約750万円）の一部（50～100万円）しか工面出来ないため、1～2年間の猶予をして欲しいと申し出た。

委員と甲は、事情を詳しく聴取したが、リーマンショック後急速に資金繰りが悪化、新規事業等により建て直しを図っているが、今はお金が無いのでどうしようもないと主張した。

これを受けて、委員より、緊急に補修を要する基礎部分は早急にやり、残り部分についても、下請け業者が図面どおりにやらなかったのであれば、下請け業者の責任を追及交渉した上で、可能な限り早い時期に補修工事が出来るように最大限努力すること、その結果を次回提示するよう要請した。

次回期日において、乙の社長は、補修工事の工程として、基礎回りの工事は2～3ヶ月に行うこととし、それ以外の補修工事については、4段階に分けて、出来れば2年以内に、遅くとも3年以内には完了させるとして、分割補修工事を申出た。

甲としても、具体的に4段階の補修工事の内容を記載したのを見たいと申し出たため、委員より、乙に対し事前に補修工事内容を事務局に提出するよう要請した。委員にて、それをもとに和解合意書の案文を作成して、次回期日に先だて、双方に提示することとした。

● しかし、甲は、後日、合意書の内容について再考したところ、2～3年に分けての分割工事は受け入れ難いこと、工事は全て一括でやって、代金については、法的書面による乙の社長個人の分割支払い（保証人付）とす

ること等を要請してきたため、次回期日において、再調整を図ることとなった。

次回期日において、前回期日後に甲より申し出のあった要請内容について、委員より甲の意向を再確認したところ、甲としては、分割工事による物理的、精神的負担には耐えられないので、工事は一括でやること、支払いについては、乙に対する金銭による損害賠償請求で決着したいと主張した。

これに対して、乙は、前回までに提示した分割工事が乙として出来ることの最大限であり、手元資金がないので、一括工事は出来ないと主張した。

● 以上を受けて、委員より、本件解決の方向としては、

- ① 補修工事費、仮住まい費用及び引越し費用等の損害賠償金額がいくらか
- ② その支払条件はどうか

になるとして、次回期日までに、施工業者のDに対しては、乙から依頼を受けて現実に補修工事をするを前提に見積りを提示するよう要請し、乙に対しては、引越し、仮住まいについての実費見積りを提示するよう要請した。

● 次回期日において、乙及びDから、引越し費用の見積もりとして75万円、改修工事の見積り額は1,522,500円（消費税込）であると提示があり、支払条件は、15か月後に一括で支払うと申出た。

これに対して甲は、15か月後の一括払いであれば、従前よりは前進したと評価したが、金額については、後日確認したいと申し出た。また、公正証書の作成も要望した。

乙は、本件補修工事については、本件の交渉の中で種々配慮をして貰っているDにやって貰いたい旨を要望したが、委員より、損害賠償金の考え方を説諭したところ、乙も納得し、基本的には上記金額（75万円+1,522,500

円)を15か月後に支払うことで了承した。

● 以上により、基本的な和解合意に至ったため、委員より、和解合意書案文を作成して双方に提示することとし、次回期日において和解合意書調印となるよう要請した。

次回期日においては、甲からは、事前に和解合意書の内容について了承する旨回答あり、乙は、当日、公正証書作成の要否につき費用の多寡を含めて委員より説明を受けて了承し、その他の和解合意書の内容についても了解したため、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。

第1条 乙は、Dが平成25年1月22日付見積書によって見積もった本件瑕疵の改修工事費用金1,450,000円と、乙が平成25年1月25日付見積書によって見積もった当該工事のための甲の引越費用金750,000円の合計額金2,200,000円(消費税及び地方消費税5%を含め、2,310,000円)を本件瑕疵の損害補償金として甲に支払う義務を負っていることを認める。

第2条 乙は、前条の損害補償金を本契約締結日の15ヶ月後の平成26年6月11日限り、年当たり1%の利息金とともに一括で支払う。なお消費税及び地方消費税の税率に変更がある場合は、支払日の消費税率を用いて消費税及び地方消費税を算定しなおすものとする。

第3条 乙は、次の場合には、甲からの通知催告がなくとも当然に期限の利益を失い、直ちに甲に対して当該支払日までの利息とともに損害補償金全額を支払う。

- (1) 他の債務につき仮差押、仮処分又は強制執行を受けたとき。
- (2) 他の債務につき競売、破産、民事再生

又は会社更生の申立があったとき。

- (3) 乙振出の手形、小切手が不渡処分を受け又は公租公課の滞納処分を受けたとき。

第4条 甲及び乙は、本合意に定めるほか、本件瑕疵について何らの債権債務のないことを相互に確認する。

第5条 甲は、本件瑕疵について、E消費者センターになした乙への申立を取り下げる。

第6条 甲及び乙は、本合意に基づき債務弁済公正証書を作成するものとし、その費用は両者折半とする。

2 前項の公正証書作成において、乙は、本合意による金銭債務の弁済を履行しないときは、直ちに強制執行に服することを認諾する。

(調査研究部主任調整役)