



特定紛争案件／四年度第二号のあらまし

中古マンション購入時のシロアリをめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

申立人甲は、平成四年四月二十五日、中古マンション（築十七年）を売主乙から媒介業者丙の媒介の下に購入したが、購入後、契約当時気づかなかった隠れた瑕疵（シロアリ被害、押入床下腐敗等）があり、入居できないとして、乙に対し、契約の解除を、また、丙に対し、調査義務を十分尽くさなかったとして、補修と損害賠償を請求した。

これに対し、乙は、現状有姿を条件とする売買であるから、責任がないし、また、瑕疵はシロアリによるものか否か断定できないので、契約の解除には応じられない、とし、また、丙は、瑕疵の存在は取引時点では気のつかなかったものであり、補修、損害賠償については、乙ともよく相談したい、と答えたため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政二名）により、三回（現地調査一回を含む）にわたり調整を行った。

甲は、当初は、乙に対して契約の解除を求めていたが、その後瑕疵部分の補修と損害賠償の請求に変更した。

調整の過程で、瑕疵がシロアリによるものか否か調査する必要があるとして、勸文化財虫害研究所に鑑定を依頼したところ、現在シロアリはいないが過去シロアリが存在していたことが判明した。

この鑑定結果をふまえ、委員より、解決金（補修費、損害賠償金を含む）として、乙及び丙は、甲に対して、計一〇〇万円（乙六〇万円、丙四〇万円）支払うよう提示したところ、双方ともに和解し、本件事案は解決した。

三 和解の内容

① 乙及び丙は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として、乙は六〇万円、丙は四〇万円それぞれ支払い、甲はこれを受領した。

② 甲、乙及び丙間には、本案件に関し、前条に定める他に何等の債権債務のないことを相互に確認する。

③ 甲、乙及び丙は、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。

④ 甲は、①に基づく解決金を受領したときは、本案件に関し、東京都住宅局不動産業指導部になした丙への申立てを取り下げる。