



特定紛争案件／十年度第四号のあらまし

中古住宅の白蟻駆除費用をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成八年一〇月二三日、業者Aの媒介で、売主業者乙から江戸川区の中古の戸建住宅（昭和五八年五月築、土地五二・九㎡、木造二階建五二・四二㎡）を代金二、八〇〇万円で購入し、平成八年一月二七日引渡しを受けた。

本件物件は、平成八年五月二七日業者Bが競売により取得し、リフォームしたものを、乙が七月一八日購入し、甲に転売したものであった。

甲は、平成一〇年九月、外壁のすき間に白蟻を発見し、その対応について、甲、乙、Aが検討したが、話し合いがまとまらなかった。甲は、翌平成一一年一月白蟻業者に依頼し、自費（八九、二五〇円）で白蟻を駆除した。

甲は、乙に白蟻駆除費用及び慰謝料として一〇万円プラスアルファを支払うよう要求

した。

乙は、白蟻については、風呂の柱が腐っているとの話があったとき、床下に甲とともにめぐり白蟻がないことを確認済で支払う理由がないとして、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により三回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、乙に対し、白蟻駆除費用一〇万円と柱の修理費用一〇万円、計二〇万円の支払いと乙の謝罪を主張した。

これに対し、乙は、本物件は一六年経過しており、白蟻については、引渡し後トイレの水洗工事をしたときに、甲と一緒に床下にもぐり白蟻がないことを確認している。白蟻がいたとしても、責任が全部当社にあるわけではなく、白蟻駆除費用の半分（五万円）は持つが、全額の負担はできない、と主張した。委員より、甲に対して、乙に謝罪させるの

は無理があること等を指摘するとともに、両者に歩み寄りを求めたところ、乙が、総額一五万円を甲に支払う旨を提示し、甲も了承したので、本案件は解決した。

三 和解の内容

① 乙は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として、金一五万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

② 甲及び乙は、本案件に関し、前条に定めるほかに何らの債権債務の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、本案件に関し、東京都へなした乙への苦情申立てを取り下げる。

（企画調整部調整第二課長）