

RETIO 特定紛争案件 / 平成30年度第4号のあらまし

新築戸建住宅の不同沈下

調査研究部主任調整役 西崎 哲太郎

1 事案の概要

買主甲は、平成24年4月、売主業者乙との間で、媒介業者丙の媒介により、新築建売住宅（土地85.04㎡・建物90.25㎡ / 平成24年2月新築）について売買代金3470万円とする売買契約を締結し、同年8月に引き渡しを受けた。当該土地は、乙が一団の土地を11区画に分割して分譲した建売住宅の一つであった。

平成29年6月、3軒隣の住宅を取得した宅建業者から当該土地につき地盤改良工事を行う旨の報知があったことを契機に、甲は、乙に対し、甲の建物についても傾き調査を行うよう要求した。

同年7月、地盤調査会社による傾き調査が行われた結果、本件建物の傾斜角は全般的に3/1000以下であったため、乙は甲に住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」に照らして問題ない旨を回答した。しかし、甲はこれに納得せず、自ら探した建築士からの助言に基づき乙にボーリング調査を要求した。同年11月、乙の費用負担でボーリング調査を実施したところ、本件土地に腐植土が発見されたとして、甲は乙に本件不動産の買い取りや建て替え等を求めた。

これに対して乙は買い取り及び建替えを拒否する一方で、878万円余の地盤改良工事費用負担を提案したが、甲は3218万円余の負担を求めて紛争となった。

2 紛争処理の経過

紛争処理委員3名により計5回の調整を行った。

第1回調整にて、双方から申立書に沿って事実経過や主張を聴取した。

甲は、「地震に強い・地盤が強い」との広告や説明が購入動機であったにも拘らず、乙も丙もこの土地が腐植土層のある軟弱地盤であることの調査を怠って地盤改良工事を行わずに販売した。甲が選定する建築士の監理のもと行う地盤補強工事費用の他、将来的に売却する際の鋼管杭撤去費用、工事中の仮住まい費用、慰謝料等、総額3800万円余を乙に求める。丙に対しても仲介手数料全額返還に加えて慰謝料600万円を求めると主張した。

乙は、地盤調査を行って地盤改良工事は不要との結論の下で建てている。平成28年の調査でも傾斜角は5/1000未満と基準内であるボーリング調査で腐植土層が発見されたが沈下は収束している。甲の気持ちを汲んで地盤改良工事を行う用意はあるが、甲が主張する高額な工事、鋼管杭引き抜き費用、慰謝料等には応じられない、と主張した。

丙は、媒介業者に地盤調査を行う義務はなく、媒介業務上の過失が明確に認められない限り、賠償に応じるつもりはないと主張した。

双方の主張額には3000万円以上の開きがあり、金銭的解決を目指してこのまま話し合いを

進める前提として、委員から甲に対して次
期日までに以下の観点で検討を要請した。

鋼管杭を打つ工法に関して、ネジ式では
なく、乙が提案する溶接式を採用することの
可否。

鋼管杭引き抜き費用は、将来不確実な費
用・損害であり、法律的には原則的に認め
られないものではないか。

隣家の地盤改良工事も仮住まいなく実施さ
れており、慰謝料600万円の請求について
は裁判でもなかなか認められない。どれだ
け譲歩するかよく考えて欲しい。

第2回調整では、まず、甲に当初主張額の
3800万円余から譲歩する検討結果を聴取した
ところ、乙に対して、工事関連費用を2500万
円に見直し、これに慰謝料・弁護士費用とし
て300万円を付加した2800万円、丙に対して、
媒介手数料113万円の全額返還と慰謝料を含
めて250万円まで譲歩するとの回答であった。

これに対して乙は、甲側見積もりの工事
費用は、付帯工事が約600万円と高額で、こ
れが両者見積もりの差分の主要因であり、溶
接式でもねじ式でも本来的なコストは大差な
い。鋼管引き抜き費用は、仮に本件建物に
生じている傾斜が瑕疵と評価されるものであ
るとしても因果関係のある損害ではない。
監理業務費用270万円も本件工事に不要な費
用である。保証基準に達した傾斜があるわ
けでもなく、沈下も収束している状況におい
て、本来的な負担責任はゼロであることが話
合いのスタートであり、当方がそこから878
万円まで上げたのであって、2800万円もの要
求は到底受けられないと主張した。

また、丙は、本物件周辺の地盤が弱いとい
った風評もなく、媒介業者が地盤調査を行う
べき義務もなく、損賠賠償に応じるつもりは
ないと主張した。

その上で、委員より、甲と乙に対して、次
期日までの間に、自分の見積金額の妥当性
及び相手方見積金額への反論内容を比較でき
るように書面で提出するよう要請した。

第3回調整では、まず、前回期日後に双方
から提出された意見書の内容を聴取した。

甲は、工事監理費用・鋼管引き抜き費用に
ついては取下げる一方、工法の如何に拘らず、
工事期間中の振動・騒音・臭いに耐えられな
いとして、仮住まい関連費用の負担を主張。
また、問題発覚後に申立人側で行ったレベル
調査費用についても、その負担を主張した。

乙は、ネジ式の場合、工費が100万円程度
増加するが、その場合は仮住まい不要であり、
また、溶接式の場合、乙の見積もりでは工期
は45日程度なので仮住まい費用も甲の要求ほ
ど掛からない筈と主張した。そのうえで、い
ずれにしても乙から解決金額案を提示するこ
とはできないし、甲の主張額とは乖離があり
過ぎて検討も難しいので、紛争処理委員から
和解金額案を提示してもらった方が検討し易
いと表明した。

なお、乙からは、甲から提出された意見書
に「その他の修理を要する部分に関する損害
賠償請求（以下「その他工事」という）」と
いう項目があるが、具体的内容が記載されて
おらず、この是非も加味した和解案を紛争処
理委員から提示して欲しいとの要請があった。

これらを踏まえて、双方が考える合理的な
仮住まい期間や費用について再検討のうえ提
出するよう双方に要請した。また、甲に対し
ては、「その他工事」の具体的内容を意見書
として提出するよう要請した。

第4回調整では、まず、前回調整期日後に
提出された意見書の内容の確認と和解金額以
外の和解契約書の諸条件の確認を行った。

和解金額案検討の前提要素となる「その他工事」に関する甲の主張に関して、乙は、いずれも本件土地の地盤との因果関係がなく、そもそも今回初めて請求を受けたものであって、瑕疵担保責任の除斥期間（2年間）を経過していると主張した。

また、乙は、和解契約書に申立当事者外の地盤保証会社を乙の連帯責任者として記名・捺印させることを求めた。地盤改良工事の費用の支払いについては、地盤保証会社も相応の負担をすることで同社と合意しているので、地盤保証会社も本件和解契約書に名を連ねて、甲との間に以後の債権債務がないことを明確にしたいとの趣旨であるとの説明であった。

地盤保証会社が和解契約書に参加することについては、裁判所における和解の実務や甲に異存がないことを踏まえ、委員の協議により、「利害関係人（丁）」として和解契約書への参加を認める方針とした。

なお、媒介業者丙からは、重要事項説明義務等の法的責任はないという姿勢を保ちつつ、「本来であれば安心、無事に暮らして頂く前提で仲介したつもりだったのに、結果としてそれができなかったことに対するお見舞金という位置づけであれば解決金を支払うこともやむを得ない」との意思が示され、委員から20万円を提示したところ、丙はこの金額に同意した。

以上を踏まえて、改めて後日、当事者に対して紛争処理委員の和解金額案並びに和解契約書案を提示することとし、第4回の調整を終了した。

その後、紛争処理委員から事務局をとおして、甲・乙間の解決金を1148万円とする旨の和解案を提示し、甲及び乙からこれに同意する旨の回答があったため、次回調整期日に和解契約を締結することとなった。

以上の調整手続を経て、第5回調整において、当事者及び利害関係人（丁）が和解契約書原本に記名捺印をして、解決金の授受を行ったため、本件は正式に和解契約の成立に至った。

和解契約の骨子は以下のとおりである。

甲、乙及び丁は、乙及び丁が本案件につき連帯して解決金として金1148万円を甲に支払うことを合意し、乙及び丁は本日これを支払い、甲はこれを受領した。

甲及び丙は、丙が本案件につき解決金として金20万円を甲に支払うことを合意し、丙は本日これを支払い、甲はこれを受領した。甲は、甲が本物件を第三者に譲渡する等、本物件の所有権の移転をする場合には、本和解契約書における甲の地位を当該第三者に承継させるものとする。

甲は、甲に相続が発生した場合には、本和解契約書における甲の地位は、その相続人に当然承継されることを確認する。

甲並びに乙、丙及び丁は、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。甲は、本案件につき、行政庁へなした乙及び丙への苦情申立てを取り下げる。

甲並びに乙、丙及び丁は、本和解の存在及び本和解内容につき、正当な理由なく、第三者に対して口外しないものとする。

甲並びに乙、丙及び丁は、甲と乙、丙及び丁の間には、本和解契約書に定めるもののほかに、何らの債権債務がないことを相互に確認する。

以上