

当機構では、消費者と宅建業者のトラブルについて、苦情を受け付けた行政庁等からの要請に基づき、裁判外紛争解決手続（ADR）である「特定紛争処理事業」を行っています。



RETIO 特定紛争案件／令和元年度第4号のあらまし

販売図面と完成間取りの相違

調査研究部主任調整役 西崎 哲太郎

1 事案の概要

宅建業者乙1は、平成30年8月、新築分譲住宅8戸の販売を開始し、その媒介業務を関連会社乙2が請け負った。

平成31年3月中旬、買主甲は、住宅情報サイトに掲載された広告を見て、乙2に問い合わせたうえで現地を見学した。

その時点では5号棟のみ見学可能（他の区画は未完成もしくは成約済）だったが、5号棟はキッチン横の袖壁に圧迫感を感じたため、販売図面上、袖壁がなく開放感のある3号棟と8号棟を検討候補にする旨を乙2に伝え、最終的に平成31年3月に8号棟を売買価格3,760万円で購入契約した。

（乙1と乙2はグループ会社であり、以下、総称して乙という。）

同年7月に本件建物が完成し、甲が内覧したところ、本件建物に関する乙の説明に齟齬があったことが判明した。すなわち、乙は、1階のリビング・ダイニング・キッチン（以下「LDK」という）には間仕切りがないと説明していたが、完成した建物には、キッチンに袖壁及び垂れ壁（以下、「本件袖壁等」という）が設けられており、視覚的にリビングと分断されたものとなっていた。また、脱衣所が引き戸ではなく、開き戸になっていた。

甲は、8号棟を選択したのは、LDKに壁等の間仕切りがなく、開放感のあることが購入動機であったとして、本件袖壁等の撤去を求めた。

これに対し、乙は、日本ツーバイフォー建築協会の建築基準を満たすための必要な壁等であり、撤去は困難であると回答した。

また、重要事項説明書の「Ⅳ. その他重要な事項等」において、「相隣関係、施工上の都合、行政庁の指導、その他やむを得ない事情によって建物に軽微な設計変更・仕様変更を行う場合、買主は異議なく承諾することとします。また、契約時添付書類の設計図書について、建築基準法による申請を要する変更以外について図面と現況が相違する場合があります。相違する場合は現況優先となります。」との条項をもとに、本件齟齬は軽微な変更であると甲に説明した。

甲は、本件物件自体は気に入っており、本件売買契約は解除しないとして、残代金を支払いのうえ引渡しを受けたが、引き続き本件袖壁等の撤去等、説明と齟齬があった部分についての対応を求めて乙と紛争となった。

2 紛争処理の経過

甲から苦情を受けた行政庁が双方当事者の希望を確認のうえ、当機構宛て特定紛争処理

による調整を要請した。

当機構では、本件の紛争の性質に鑑み、紛争処理委員3名（弁護士・建築・不動産鑑定）を選任し、計3回の調整を行った。

第1回調整期日（令和元年1月17日）において、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、本件は、乙が主張する重説上の「やむを得ない事情による軽微な設計変更」には当たらないと主張した。そのうえで、購入動機となった袖壁等のないキッチンに修正し、かつ建物に関する保証をして欲しい、それを乙が実施できないのであれば、甲側で実施する工事費用121万円、慰謝料50万円、更にアフターサービス保証分を金額換算したものを要求すると主張した。

続いて、乙からは、本件の原因について、以下の2つの要因が重なって惹起してしまったものであると説明があった。

- ① ツーバイフォー建築協会の基準では、当該袖壁等を設けることは必須であった。しかし、乙1の設計士は、建築確認申請において袖壁なしの状態申請してしまったところ、本物件は建築基準法上、構造計算不要のため、確認審査では発覚しなかった。
- ② 建築確認申請後に袖壁が必要であることに気づいて、構造を変更申請したが、それを媒介業者である乙2に連絡していなかったため、乙2は当初の建築確認図面により甲に説明しており、建物が出来上がって甲から指摘を受けるまで発覚しなかった。

そのうえで、袖壁を設けることはツーバイフォー建築協会の基準で必要である以上、その基準を逸脱して袖壁を撤去することは当社としてはできないし、仮に甲側で撤去してしまった場合には保証約款の共通免責事項に抵触するため、その構造耐力を保証することもできないが、本事案に関して、誠意をもって

金銭的解決を図りたいと述べた。

乙の意向を踏まえて、再度、甲と面談し、本件は金銭的解決を図る前提で調整を進めることについて同意を得たうえで、袖壁を甲側で撤去した場合に保証が受けられなくなることについての金銭的な保証の金額について、甲に要求金額とその根拠を検討要請した。

第2回調整期日（令和2年2月18日）において、甲は、請求金額の再検討を行った結果として、袖壁等撤去工事費用を再度精緻に見積もった結果、総額で178万円余を解決金として請求すると主張した。また、アフターサービス規準書の保証項目のうち、甲側で袖壁撤去や引き戸への変更工事を行った場合においても、当該工事に直接影響しない項目については引き続き保証を求めるという要求を付加した。

これに対して、乙は、甲が引き続き保証を求めたいとする項目についてその受諾可否を色分けした「アフターサービス規準書」を提出した。

以上を踏まえて、甲の意向を確認したところ、

- ① 解決金について先方が応諾するなら、保証除外対象項目についても受諾する。
- ② 袖壁等撤去工事は、アフターサービス規準書の「引渡し後1年（無償）」の点検を受けてからにする予定。また、工事は1～2年後となる可能性があるため、保証除外の停止条件の発効は、工事着工時点として欲しい。

という条件付きでの受諾回答があった。

これを乙に確認したところ、何れも問題ないとの回答であったため、和解契約書案を委員が作成のうえ双方当事者に提示し、異存がなければ次回第3回調整期日において和解契約を締結することとなった。

第3回調整期日（令和2年3月30日）にお

いて、当事者が和解契約書原本に署名捺印をして解決金の授受を行い、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。

1. 甲と乙は、本案件における紛争の内容が、甲の指摘する以下の①②のとおりであることを相互に確認する。
 - ①乙の説明と異なり、後記記載物件1階のリビング・ダイニング・キッチンに袖壁及び垂れ壁が設けられていたこと
 - ②乙の説明と異なり、後記記載物件1階の洗面脱衣室のリビング・ダイニング・キッチン側の出入口が引き戸ではなかったこと
2. 乙は、甲に対し、前第1条にかかる解決金として、金178万200円の支払義務があることを認め、上記金員全額を支払う。
3. 甲、及び乙1は、甲が別紙「御見積書」記載の工事に着手することを停止条件として、別紙「停止条件付除外保証項目」記載の各保証項目を、別紙「アフターサービス規準書」「共通免責事項」4（1）に基づき、同規準書記載の保証項目の対象から除外する。なお、「工事に着手」とは、別紙見積書記載の工事のために後記記載物件の解体撤去を開始したことを指す。
4. 前第3条の工事に着手したときには、甲は、乙1に対し、書面をもって、その着手の事実及び着手日を通知する。なお、工事に着手した後に、甲が後記記載物件を第三者に譲渡する際には、前第3条の内容（なお書きを除く。）を同第三者に承継させる。
5. 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙への苦情申立てを取り下げる。
6. 甲及び乙は、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。

7. 甲及び乙は、本案件につき、本書に定めるほかに何等の債権債務がないことを相互に確認する。
8. 甲及び乙は、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。

以上