



特定紛争案件／三年度第二号のあらまし

外壁モルタルのひび割れについて建物の安全性の問題に係わるトラブル

伊藤隆之

一、紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、新築の土地付建物を購入し、入居した。

入居後、浴室タイルの破損、雨樋の不良、外壁モルタルのひび割れ等の不具合が発見されたので、甲は、乙に不具合を補修するよう求め、特にひび割れについては建物の安全性について問題があるとし、調査するよう要求した。また、外壁の補修工事に関し、コーキング等色、境目等がわからないよう実施することを併せて要求した。

これに対し乙は、浴室タイルの破損、雨樋の不良については補修したが、外壁モルタルのひび割れについては、亀裂は1mm程度で問題は無い、ひび割れはモルタルの収縮性質上仕方がないことで、補修工事を実施するにしても、現在の技術では甲の要求通り施工することは困難であると主張したため、紛争となった。

二、調整手続の経過

委員三名（弁護士一、建築専門家一、一般行政一）により四回の調整を行った。調整の過程で、買主甲の了解を得、委員三名、売主業者乙、買主甲の妻の立会により現地調査を行った。

委員三名により、数ヶ所のひび割れについて詳細に調査した結果、買主甲の要求している建物の構造上の問題は認められず、その安全性についても特に問題はないとされた。委員より買主甲に対して、建物の亀裂は1mm程度であること、一般的に、モルタル工事によるひび割れはモルタルの収縮性という性質からある程度は生じるものであること、ひび割れが構造上本体に影響する場合には、建築後一年以内にはその兆候が現れるが、本物件は入居後三年以上経過しても、その兆候は現れておらず、ひび割れも発生以来拡大していないこと等を考慮すれば、余り問題はないもの

と思われる旨を買主甲に伝えた。

また、買主甲は、調整の中で、最初のひび割れが発生したとき、売主業者乙に建物の構造上問題はないか、その安全性について問題はないかすぐ調査して欲しい旨伝えたのに、売主業者乙は媒介業者にすべてをまかせ、調査もせず、顔もみせなかった等の不満があることが判明した。しかし、委員による現地調査等の調整の結果この不満も解消された。

本案件のトラブルは売主業者乙の最初の対応のまずさ、説明不足等も重なったものであり、売主業者乙の素早い対応があればトラブルは未然に防止できたのではないかと思われる。

三、和解の内容

「甲及び乙は、外壁モルタルのひび割れについて特段の修理をせず、現状のままとすることとで双方共に合意し、本案件は終了したものとす。」とし本案件は解決した。

（企画調整部調整第二課長）



特定紛争案件／三年度第三号のあらまし

敷地北側のセットバック部分の説明を聞いておらず、この分、敷地利用を妨げられたとしてトラブルになった事例

下坂誠四郎

一、紛争の概要

買主は親子二人（以下「買主甲ら」という。）であり、売主業者乙と、中古住宅を購入することにし、売買契約を締結した。

買主甲らは、物件購入後十年ほどしてから、家を改築するため工務店に設計を依頼したところ、工務店より本物件の北側道路については建築基準法四十二条第二項による制限があることを指摘された。西側の道路については、セットバックがあることは乙より聞かされていたが、北側道路についてはセットバックはないと言われており、購入時、物件説明で取引主任者の説明もなく、重要事項説明書にも北側道路のセットバックについては記載されていなかった。

買主甲らは、①買受け敷地の有効建築面積がセットバックにより減少し、改築内容の変更を余儀なくされた。②このため、工事順延により倉庫会社に対して家具等荷物の保管料（賃料）がかかり、損害賠償として敷地減少分

二・八五坪プラス保管料、計一千五十四万円を支払うよう要求した。

これに対し乙は、北側道路のセットバックの説明不足は認めるが、損害賠償金として一千五十四万円の支払要求は高すぎる、不当であると主張したため、紛争となった。

二、調整手続の経過

委員三名（弁護士一、土木専門家一、一般行政一）により三回の調整を行った。調整の過程で、売主業者乙は、業法に定めた重要事項説明で、二か所あるセットバックの説明のうち、本件に係わる部分の説明を怠ったことは認めたため、事実関係の争いは無くなり、このことによる買主甲らの損害をどう見るにかかった。

委員は、買主甲らの主張する現在の土地価格での損害賠償請求は過去の裁判の判例からも困難である旨伝えたところ、妥当な額の提示要求があった。

一方、売主業者乙からは、いまこの業界は大

変厳しい時期であることから、当時の価格プラスアルファなら考えたい、またその額にもよるが、月々の分割払いで支払いたい旨発言があった。

委員は、諸般の事情を考慮検討し、金額三百万円、毎月二十万円、十五回払いを両当事者に提示した結果、次のような内容で和解した。

三、和解の内容

(1) 乙は、買主甲らに対し、本案件の損害賠償として金三百万円の支払義務のあることを認める。

(2) 支払は分割の方法によることとし、乙は頭金二十万円を和解当日現金で支払う。

(3) 残金二百八十万円は、十四回の分割払いとし、平成四年一月より毎月末に金二十万円を甲らの指定した銀行に振り込むものとする。

(4) 乙は、甲らに対し、分割金の支払を二回分遅滞したときは、期限の利益を喪失するものとし、直ちに残額及びこれに対する期限の利益喪失後の初日から支払済まで年三割の割合による損害遅延金を支払う。

なお、本件の紛争原因となった取引は、十三年前であり、本来ならば損害賠償請求権は時効により消滅しているところ、相手方売主業者は時効を援用せず、当機構の調整に応じたものである。（企画調整部調整第一課長）