



特定紛争案件／二年度第六号のあらまし

建物全体に及ぶ不具合をめぐるトラブル

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、しばらくすると、天井及び床の歪みや、梁の下がりなどから建具の開閉困難を生じたため、乙に調査を依頼したところ、当該事実の他に柱がほぼ全体的に程度の差はあれ、南東方向に傾いていることが判明した。

甲が、乙に梁の下がり等の不具合について補修をするように要求したところ、乙は補修に応じたが、甲は、乙の行った工事に対して、十分な工事ではないかと疑問を持ち、乙に対して工事基準が適正に行われたかどうか、具体的な補修工事方法の提示を求めたが提示されなかった。そこで甲は、乙に対して、建物の安全性に問題があるとし、再度の補修工事をするよう要求した。これに対し乙は、補修工事は当社の基準許容限度内で実施しており、これ以上の工事は困難であると主張したため、紛争となった。

二、調整手続きの経過

委員三名（弁護士一、建築専門家一、一般

行政一）により十一回の調整を行った。調整

の過程で、委員三名、甲、乙ら関係者の立ち合いにより現地調査を行うとともに、現地調査後、委員のみ集まり今後の対策を協議した。

特に問題となったのは、柱の傾きに対する問題であった。委員より、柱の傾きについては、標準基準値というものはなく、現実には各建築業者が自社内に基準値を設け、その範囲内で建築している旨指摘された。本物件については基礎の土台に手抜き等が見られるので、土台の補強をするように求めた。そして、土台を補強のうえ、補修工事の際に計測し、更に一年後に再度柱の傾きについて計測し、特に傾きがひどい場合は、双方で更に補強をするかどうか協議をしたらどうかという案が提示された。

当初甲より提示された不具合箇所は三十箇所であったが、調整の過程で五十数箇所に増加した。不具合箇所はいずれも乙の現場管理の見落とし等によるものが多く、工事過程における現場管理の手落ち、不注意によるもの

が多いと指摘された。

また、甲は調整の過程で、不具合箇所の補修の他、家族らの精神的打撃が多かったことを指摘し、乙に対して慰謝料を払うよう要求した。委員は、甲に対して、その根拠になる資料を求め、検討した結果、本事案の解決金として百万円が妥当と判断され提示した。

甲、乙とも協議の結果、補修工事方法、解決金について合意に達し、本事案は解決した。

三、和解の内容

(一) 柱の傾きについては、補修工事の際に計測し、更に一年後計測して、傾きがひどい場合は双方で協議する。

(二) 不具合項目の補修工事中に新たに欠陥が発見された場合は補修工事をする。

(三) 基礎コンクリートの高さに関して、その後床下のメンテナンスに支障がないように乙が責任をもって対処する（アフターサービス基準外）。

(四) 五十数箇所の工事着工は平成四年3月中旬とし、工事期間は概ね三カ月とする。

(五) 工事期間中の一時移転先の住居とその移転費用は乙が負担する。

(六) 和解金は百万円とする。

（企画調整部調整第二課長）