



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、床下に甲とともにぐり白蟻がいなかった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いなかった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）



特定紛争案件／十年度第六号のあらまし

ログハウスの不具合をめぐるトラブル

伊藤 隆之

一 事案の概要

買主甲ら（五名）は、平成八年から九年にかけて、売主業者乙の販売代理丙から、川崎市東百合丘の土地建物（ログハウス）を代金五、六八〇、〇八九万円（土地一〇一・〇六、一〇七・六八㎡、建物七九・三四、八六・一四㎡）で買い受け、入居した。

入居後、甲らは、①平成九年二月、雨漏りが発生したので、乙に苦情を述べたところ、乙はコーキング等の補修工事をしたが、いまだに直っていない。②物件（三階建）について、建ぺい率、容積率違反（建築基準法違反）等が判明し、転売できない状態にある。③生活排水の垂れ流しにより、住環境の安全かつ衛生的な生活が確保できない。④住宅地入口の私道について、迂回路ができたら車両通行禁止となることは聞いていない。⑤工事一部に未完成なものがあり、乙に何度催促しても施工してくれない。⑥建築申請、建築確認の図面と実際完成した建物が違っており、建築

確認がとれていない家がある。⑦建物に構造上の欠陥があり、安全性が確保できない。⑧従って、この物件には住めないととして、乙に諸経費等込みの購入代金で買取るよう、主張した。

これに対して、乙は、①雨漏りについては、丸太材の使用ということもあるが、甲らの要求に従い何度も補修をしているが、雨漏りがあれば補修はする。②建ぺい率、容積率違反というが、三階建は甲らの要望で施工している。③生活用水の垂れ流しというが、排水施設は既存施設を利用しており、問題はない。④私道の車両通行禁止については、隣地開発工事のためで、迂回路があり問題はない。⑤工事の一部未完成は、甲らの中に代金の一部未払者がいるからである。⑥建築確認がとれていない家については、当社のミスで確認済がとれるよう努力している。⑦建物の構造上の欠陥はなく、安全性も問題はない。⑦買取りはできない、あくまで補修で対処したい、等と主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士、建築、一般行政各一名）により四回（現地調査一回含む）の調整を行った。調整の過程で、甲らは、「乙、丙から家を購入したが、購入後雨漏り等が発生し、修理してもらったが直らない。この家には住めないで、買い戻して欲しい」と主張した。これに対して、乙は、「直すことは可能なので補修で対応する。買戻しには応じられない」と主張した。

委員が現地調査をし、その結果を踏まえて、甲らに対し、「現地を見た結果、個々に瑕疵はあるが、住めないほどひどいものではなく、甲らの主張する買戻しは、乙が拒否しているので難しい」と指摘し、乙に対し、信頼関係が壊れているから、補修は第三者が行い、その費用を乙が負担することを提案した。

乙は、この提案を了承したが、甲らは、別の業者の意見も聞き、補修では構造的な不安が残るとして、買戻しに近い金額の支払いを求めた。

委員から、両者にさらに歩み寄りを求めたが、両者譲らず、甲らは訴訟を提起するとし、打切りの申立てをし、乙もこれに同意したので、やむを得ず打切りとした。