



特定紛争案件／十年度第五号のあらまし

新築戸建住宅の地盤沈下をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成五年四月一八日、売主業者乙から泉南市の新築戸建住宅（土地一〇六、三六㎡、建物九六、八五㎡二階建）を代金四、〇七四万円で買い受け、平成五年八月二八日に入居した。

甲は、購入前、乙の担当者からべた基礎と言われたが、実際は布基礎で入居後、①玄関ドアの開閉が困難となり、鍵がかからなくなり、②ガレージのコンクリートに亀裂がはしり、段差とひび割れが生じ、家が傾いてきた。

乙は、地盤の沈下と建物の不具合を認め、平成九年一月、地盤に凝固剤を注入し、補修をしたが、家の傾き（四～五cm傾いている）は直らなかった。

甲は、乙に対して、今の家には住めないの、乙に物件を購入価格で買い取るよう、主張した。

これに対して、乙は、販売した以上甲が納

得いくまで補修をするが、買取りはできないと主張したため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、鑑定士一名）により九回（内現地調査一回含む）の調整を行った。調整の過程で、甲は、「購入四カ月後に戸が閉まらなくなり、亀裂、ガレージの段差ができた。修理してもらったが、前よりひどくなっている。このままでは住めないの、購入代金で買い戻して欲しい」と主張した。

これに対して、乙は、地盤沈下の事実を認め、補修対策のためボーリング調査をさせて欲しいと提案したが、甲は、今の家には住みたくないとして、調査を拒否した。

買取りについては、乙は、地価が下落しているから、購入価格での買取りはできないが、時価であれば応じるとの意向を示した。

甲は、甲が依頼した業者の査定価格二、四

〇〇万円に慰謝料を加えて三、〇〇〇万円を主張したが、乙は、査定価格は一、九七一万円であり、慰謝料を加えて二、一〇一万円であると頑張った。その後、甲は、二、五〇〇万円まで額を下げ、他方乙は二、三〇〇万円まで歩み寄った。

そこで、委員から、買取価格二、四〇〇万円を提示したところ、両者納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 甲は、乙に対し、本日、本物件を代金二、四〇〇万円で売り渡し、乙は、これを買った。

② 乙は、甲に対し、前条記載の代金を以下の方法により甲方に持参または送金して支払う。

(a) 内金二四〇万円は本日支払い、甲はこれを受領した。

(b) 残金二、一六〇万円は平成一二年一月末日限り、本物件の引渡しおよび所有権移転登記手続と引換え。

③ 本物件の所有権は、乙が甲に対し前条(b)にしたがい売買代金の支払いを完了したときに、甲より乙に移転する。甲は乙に対し、平成一二年一月末日限り、第二条(b)の金員

の支払いを受けるのと引換えに、本物件につき所有権移転登記手続をなし、かつ本物件を現状有姿のまま引き渡す。所有権移転登記手続に要する費用は乙の負担とする。

④ 甲は第二条(b)の残代金の支払いを受けると同時に、本物件に設定された抵当権設定登記を抹消したうえ、乙に対し、抵当権、賃借権その他所有権の行使を妨げる一切の負担がない状態で所有権を移転するものとする。

⑤ 本物件は、紛争の調整事項解決のための売買のため、甲は、本物件を現状有姿で引き渡すとともに本物件に対する瑕疵担保責任を一切負わないものとする。

⑥ 本物件にかかわる公租公課および電気、ガス、水道その他付帯設備の使用料は本物件引渡し日をもって区分し、引渡し日までの分は甲の負担、翌日以降の分は乙の負担とする。公租公課納税分担当の起算日は四月一日とする。

⑦ 第四条による引渡し後、本物件内に甲の所有物が残存している場合は、甲は乙に対し、その残存物の所有権を放棄するものとし、乙は右残存物を随意に処分することができる。

⑧ 本物件引渡し前に、天災地変等不可効力のため本物件が滅失または減少したときは、その損失は甲の負担とする。

⑨ 乙が、第二条(b)の残代金の支払いを怠ったときは、乙は、甲に対し、未払い金額につき平成十二年二月一日から支払済みまで年一割の割合により遅延損害金を支払う。

⑩ 甲が第四条の期限までに本物件を引き渡さず、または何ら負担しない状態で所有権移転登記をしない場合は、平成十二年二月一日から引渡し済みまでまたは登記手続に至るまで、一日あたり金一万円の割合による遅延損害金を支払う。

⑪ 本条に基づき取引する場合、第六条ないし第八条に「引渡し」とあるのは、すべて現実に引渡しのあった日を基準にするものとし、また、第九条および第一〇条に「平成十二年二月一日」とあるのは、「取引の翌日」と読み変えるものとする。

⑫ 甲および乙は、本案件に関し、この和解契約書に定めるほか何らの債権債務がないことを相互に確認し、裁判上、裁判外を問わず、相互に一切の請求をしない。

⑬ 甲は、本案件に関し、大阪府へなした乙への苦情申立を取り下げる。



特定紛争案件／一一年度第一号のあらまし

新築戸建住宅の不具合をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成八年十二月三日、売主業者乙から、新築の戸建住宅（土地一〇〇㎡、建物九五、〇一㎡二階建）を代金四、五〇〇万

円で買い受け、平成九年三月一五日入居した。甲は入居後、床の軋みと車庫コンクリートのひび割れが生じたので、乙に苦情を申し入れ、乙は補修工事をしたが、甲は未だ不具合が直っていないとして、平成一〇年七月、A

検査協会に検査を依頼した。

Aの検査の結果、①基礎のフーチングの形状が杜撰で、床下が湿っており、②木軸組に不具合が見られ、柱の上で梁が継がれ危険である、③接着剤の化学物質による異臭がする部屋がある、④床が水平でない、等の指摘があった。

甲は、同年一〇月三日、乙に対し、内容証明郵便でAの指摘事項について回答するよう求めた。

乙は、同月一五日、本件建物は公庫融資の現場審査に合格し、また、建築確認の検査済証を取得しているから、安全性に問題はないと回答した。

甲は、乙に対し、建直しするか又は完全な補修をするよう、主張した。

これに対し、乙は、これまで補修を行っており、不具合はないと考えているが、第三者の公平な判断には従うと主張したため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により六回（現地調査一回を含む）の調整を行った。調整の過程で、甲は、二五項目の不具合があると主張し、乙は項目ごと

に回答した。その経緯の中で、特に大きな問題となったのは、①基礎の補強、②二階洋室の臭い、③二階洋室の床の軋みであった。

甲は、①フーチングの基礎が杜撰であり、厚みが足りず、②二階洋室は臭いがひどくて使うことができず、③床の軋みがひどいと主張した。

乙は、①基礎は公庫基準の従っており、②臭いについては、個人差もあるが、空気清浄器を提供したい、③床の軋みは補強済で、普通の歩き方では音は出ない、と主張した。

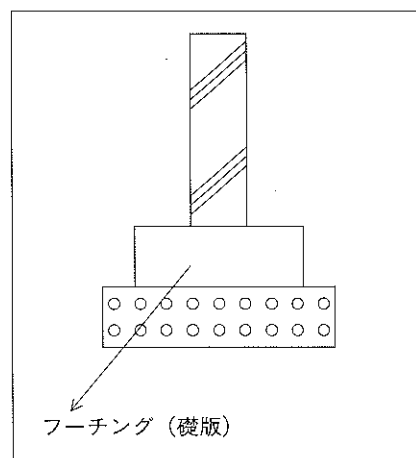
委員が現地調査を行い、その結果を踏まえて、当事者に対し、①基礎については、現地調査で見た範囲内では、T字型のTの頭の部分（礎版、図一参照）が欠けており、平屋ならともかく二階建の建物としては、大きな地震等の揺れに弱いので、補修を行う必要がある、②その他の不具合については、金銭で解決したらどうかと提案した。

甲は同意したが、乙は、基礎については安全で補修の必要はなく、その他について甲と金銭面での折合いをつけるのは難しい、裁判で決着をつけたかったので、調整を打切つて欲しいと主張した。

委員協議の結果、本件はこれ以上調整を続けることは不可能であると判断されたので、

両当事者同意の下に、調整打ち切りとした。

参考 図1





特定紛争案件／一一年度第二号のあらまし

新築戸建住宅売買における誤った説明によるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成九年九月二日、売主業者乙から、居宅（一〇一、〇一㎡、建物一二八、八〇㎡）を代金四、二四五万円で買い受ける旨、売買契約を締結した。

甲は、平成九年十一月一日入居したが、平成一〇年一〇月の台風後、甲は、一階車庫部分について、コンクリートの嵩上げがなされていないため、雨水が浸水して来る、二階に不具合がある等として、乙に対応を求めた。

乙は、嵩上げには応じるとしたが、甲に一五万円の費用負担を請求したため、甲は、平成一一年二月、宅建協会に苦情を申立て、同月二三日話し合いが持たれたが、不調となった。そこで、甲は、乙に対して、物件の買取り（購入金額プラス一、八〇〇万円、計六、〇四五万円）または損害金（三、〇〇〇万円）を支払うよう、求めた。

これに対して、乙は、一階部分の嵩上げと

二階の補修には応じる用意があるが、物件の買取り及び損害金の支払いには応じられない、と主張したため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、鑑定士一名）により五回の調整を行った。調整の過程で、甲は、購入の際、「一階は車庫になっているが、店舗として利用もでき、貸せば返済が楽になる」と言われたので契約したが、借主が見つからないし、建物の不具合もあると主張した。

乙は、修理すべき点は修理し、店舗として貸すのなら借主を探すこと等協力はするし、また、リビングに改造するなら常識的な範囲内で協力すると述べた。

甲は、弁護士とも相談した結果、店舗としての利用は諦め、リビングの改造を求め、乙は、前向きに検討することとし、現地調査を

行った。

しかし、調査の結果、乙は、改造には本格的改築工事が必要で、費用も三〇〇―三五〇万円かかり、とても応じられない、五〇―一〇〇万円しか出せないと主張した。

他方、甲は、二〇〇万円を譲らなかった。委員から、諸般の事情を勘案して、解決金一四〇万円を提示したところ、双方納得し、和解に至った。

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、金一四〇万円の支払義務があることを認め、右金員を本日支払い、甲はこれを受領した。

② 甲及び乙間には、本案件に関し、前条に定めるほかに何等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、大阪府へなした苦情申立てを取り下げる。