



特定紛争案件／平成十二年度第三号のあらまし

中古住宅の瑕疵をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事実の概要

買主甲は、平成九年一〇月、売主業者乙から、業者丙の媒介で、中古の土地付住宅（土地）六三・八九㎡、木造軽量鉄骨造・陸屋根、スレート葺三階建、昭和三九年建築、昭和六二年及び平成四年増築、延べ面積八八・六三㎡）を代金二、二八〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、残金決済及び引渡しの日を平成九年一月とした。

甲が入居前に物件を点検したところ、当日は雨天で、二階の押入れに雨漏りがあることを発見し、乙に修理させて、一一月入居した。

入居翌日、風呂場で水漏れが発生したため、丙に連絡し、乙に対応を申し入れたが、乙が応じないため、自費で修理した。その後、二階の押入れに再度雨漏りしたため、乙に告げたところ、乙はこれに関しては修理した。甲は、平成一〇年四月、大量の白アリが発生したため、丙を通じて乙に対応するよう求めた

が、乙は中古物件であることを理由に対応しなかったため、やむを得ず自費で白アリ業者を呼び対応した。同年八月、大雨が降った日に分電盤に雨水が入り停電したため、甲は、不安になり二階内壁を外し中を確認したところ、長年にわたる雨漏りや白アリのため柱が朽腐しており、その上にベニヤ板を張りクロスを貼っていたことが判明した。甲は、この工事は乙の弟が行っており、乙はこのことを知りながら売却したと思い、乙に対して、①納得いく修理をするか、②あるいは修理代金を負担するか、③代替物件を提供することのいずれかを実行してくれるように主張した。

これに対して乙は、①クロス貼りで隠蔽したというのは甲の言いばかりで、そのようなことは一切していない、②中古物件であるから、当事者の予測できないことが起り易い、③甲、乙及び丙で話し合い、乙としては各々が三分の一の費用負担をすることで解決したい、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（弁護士二名、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、①中古物件を購入したが、購入後雨漏りが発生、クロスを剥がすと柱が白アリに食われボロボロで、安心して住めるような状態ではない、②改装渡しとなっていたが、乙は柱等が腐っていたのを承知の上でクロスを貼り売却したと思われる、③中古でも一〇年程度は住めるようにして欲しい、④既に家の修理費に七八万円ほど支払っている、⑤腐った部分を取り除き、柱を立て直して欲しい、⑥白アリの駆除と雨漏りの修理をして欲しい、⑦修理費は約三〇〇万円程度であるので、応分の負担をして欲しい、⑧それが無理ならば、乙の費用で修理して欲しい、等を主張した。

これに対して乙は、①本物件は競売で落札したもので、修理して売却したものである、②クロス貼りで隠蔽したというのは甲の言いばかりで、そのようなことはない、③迷惑をかけたのは事実なので、白アリは五年保証、雨漏りは一〇年保証の修理は考えている、④修理費は五五万円程度と考えられるが、応分の負担はしても中古ということもあり金額は負

担できない、甲、丙も一部を負担して欲しい、等と主張した。

委員より、甲に対しては、築三十六年の中古物件でもあり、法的にも売主にどこまで修理義務があるかを判断するのは難しく、耐用年数の問題もあることを指摘し、乙に対しては、中古物件に対する修理義務の程度の問題はあるが、売主である以上瑕疵担保責任は負わざるを得ないこと、丙が費用負担を拒否している以上丙に費用負担を求めるのは難しいこと等を指摘して、なお一層の両当事者の歩み寄りを求めた。

最終的に甲が、修理は自分で行うとして金銭での解決を希望したので、委員の調整により、乙は甲に修理費四〇万円を支払うことで、両当事者は納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件に係る和解金として、金四〇万円の支払い義務があることを認め、右金員を平成一二年一〇月末日限り、甲の指定した口座に振込により支払う。
- ② 乙は、甲に対し、前条の支払いを遅滞したときは、期限の利益を失い、期限の利益を失った日の平成一二年一〇月一日から支払済みまで年一割による遅延損害金を支払

う。

- ③ 甲及び乙は、前条項に定めるものを除き、何等の債権債務がないことを相互に確認する。
- ④ 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

議申立をしないものとする。

⑤ 甲は、本案件に関し、大阪府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／平成十二年度第四号のあらまし

新築戸建住宅の不具合をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事実の概要

買主甲は、平成八年十一月、売主業者乙から、新築の普通借地権（地上権）付分譲住宅（土地一七三・六七㎡、木造スレート葺二階建、一階六九・三五㎡、二階四九・三四㎡）を代金三、五二〇万円で購入し、平成九年三月入居した。

入居後二、三カ月して、甲は、クロスの不具合と床鳴りに気づいたので、定期点検時に乙に手直しを求めたが、十分に対応してくれず、直すという約束も守られなかった。

その後乙は、平成一一年四月、甲と補修工

事に関する契約を締結し、補修工事を実施したが、三カ月後の定期点検の際、甲から他に不具合が九項目あると指摘されて、補修をしたが、甲は、しばらく様子を見たいとして工事完了の確認を断った。

乙は、一〇月二二日、甲から、リビングの床が抜けそうだという連絡を受け、甲宅を訪れたところ、床が抜けるような状態はなかったが、一カ所へこむところがあり、他にも床鳴りが何カ所か発生していたので、後日調査をして、手直しすると回答した。

乙は、一〇月二七日、再度点検を実施したが、その際、甲から一七項目の不具合がある

と指摘されたため、補修計画書を提出して補修する旨回答し、甲と補修方法について打合わせをして了解を得た。乙は、平成十二年一月、床鳴りの原因を調査したがわからなかった。

甲は、三月、乙に対し、補修工事の実施条件として、契約解除に該当することを認めること、文書による謝罪することを要求したが、乙は、契約解除には応じられない、補修で解決したいと主張した。

甲は、四月、乙に対し、迷惑料として二〇〇万円、営業損失として三〇〇万円、計五〇〇万円を支払うよう要求した。

これに対し乙は、五月二十四日付け内容証明郵便で、実費相当分を支払う用意はあるが、五〇〇万円の支払いには応じられないと回答したため、紛争になった。

二 調整手続きの経過

委員三名（弁護士二名、建築一名、一般行政一名）により七回（うち現地調査一回を含む）の調整を行った。調整の過程で、甲は、①乙に定期点検の際、床鳴りがひどいので見て欲しいと頼んだのに、許容の範囲といわれて、対応してくれなかった、②補修工事をしてくれたが、補修前より床鳴りがひどくなった、③

床鳴りの原因調査を頼んだのに、いまだに原因が分からず、不安である、④物件を買い戻すか、⑤それができないのなら、完全な補修工事をしたうえ、迷惑料として五〇〇万円を支払うよう主張した。

これに対して乙は、①床鳴りがあることは認める、②原因を究明したが、いまだに不明である、③当社としても経験のない床鳴りなので、床を二重張りにするなどして再度補修工事を行いたい、④買い戻しは考えていない、⑤補修工事に多額な費用（約三〇〇万円）がかかるので、補修工事及び迷惑料込みで五〇〇万円を限度として考えたい、等と主張した。

委員より、甲に対しては、現地を見た結果、床鳴りは確かにあるが、基礎部門には問題はなく、床を二重張りにするなどの補強をすれば直ると思われること、等を指摘した。一方、乙に対しては、再度床鳴りが発生しないよう補修工事は万全を期すよう求めた。

委員が補修工事を行うことで調整したが、甲が、乙に対して、補修後の瑕疵担保責任二年、アフターサービス十年の追加保証、補修がうまくいかなかった場合の責任等を追究すると主張し、乙も補修工事後の機構の保証などを主張したため、補修工事での調整が難しくなった。

その後、乙は、補修工事後の再度のトラブルを避けるため、当初拒否した物件の買取りを認め、二、七〇〇万円で買取りと主張した。甲は、乙に以前物件を二、九〇〇万円で購入するよう交渉したとして、現在では四、〇〇〇万円以上でないと妥協できないと主張した。

結局、買取金額の調整となり、甲が、近くに別途中古物件（代金三、一八〇万円、プラス補修費二〇〇万円）を見つけ、購入したいこと等を主張したので、諸般の事情を勘案して、委員から、代金を三、四〇〇万円にすることの案を提示したところ、両者が納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 甲は、乙に対し、本日、本物件を三、四〇〇万円で売り渡し、乙は、これを買収した。

② 乙は、甲に対し、前条の代金を以下の方法により送金または持参して支払う。

(1) 手付金三〇〇万円は平成十二年二月一九日限り、甲の指定した口座に振込にて支払う。

(2) 手付金三〇〇万円は違約手付とし、解約手付の意味を有するものではない。手付金は残代金支払いの際の売買代金の

一部に充当するものとし、これには利息をつけないものとする。

(3) 売買代金の支払いは平成一三年三月二十七日限りとし、本物件の引渡し、土地地上権移転登記手続及び建物所有権移転登記手続と引換えとする。

(3) 甲は乙に対し、平成一三年三月二十七日限り、第二条(3)の金員の支払いを受けるのと引換えに本物件の土地地上権移転登記手続及び建物の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。土地の地上権移転登記手続及び建物の所有権移転登記手続に要する費用は乙の負担とする。甲は、第二条(3)の売買代金の支払いを受けるときまでに、乙に対し本物件に設定された抵当権設定登記を抹消し、建物に關しては抵当権、賃借権そのほか建物の所有権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し、土地に關しては、地上権を妨げる一切の負担がない状態で地上権を移転するものとする。

(4) 本物件に關する公租公課及び電気、ガス、水道そのほか付帯設備の使用料は本物件の引渡し日をもって区分し、引渡しの日までの分は甲の負担、翌日以降の分は乙の負担とする。公租公課の納付分担の起算日は一

月一日とする。

(5) 本物件の引渡し前に、天災地変等不可抗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。

(6) 甲は本物件の建物の所有名義を第三者に變えたり、全部または一部を第三者に占有させてはならない。

(7) 乙が、売買代金全額の支払いを平成一三年四月三〇日までに怠ったときは、甲は、手付金を没収できるものとし、乙は、三、四〇〇万円について平成一三年五月一日から年一割の割合による遅延損害金を支払う。

(8) 甲が、本物件ならびに地上権移転登記手続及び建物所有権移転手続に必要な書類の引渡しを平成一三年四月三〇日までに履行しない場合は、甲の受領済の手付金を返還するとともに、違約金として三〇〇万円を支払い、平成一三年五月一日から引渡し及び登記移転手続完了に至るまで、一日あたり金二万円の割合による遅延損害金を支払う。

(9) 甲及び乙は、本案件に關し、この和解契約に定めるはか何らの債権債務のないことを相互に確認する。

(10) 甲及び乙は、爾後互いに本案件に關し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立をしないことはもちろん、互いに他

を誹謗しないことを確約する。

(11) 甲は、本案件に關し、埼玉県へなした苦情申立を取り下げる。