

RETIO 特定紛争案件／平成19年度第3号のあらまし

新築住宅の瑕疵（床の揺れ）等をめぐるトラブル 新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成16年6月、A市所在の新築の土地付建物（以下「本件建物」という。）を、売主代理業者乙から買い受け、同年7月に引渡しを受けた。

本件建物の取引において甲は、①新築住宅とは思えない、②2階の寝室の床が歩くと揺れる欠陥住宅である、③ユニットバスに適正な製品を使用していない、④T電力の「土地使用承諾書」に乙の担当者が無断で住所等を記載し提出した、などと主張し、乙に対して、修繕や交換を求めた。

甲は①～④の理由として次のように述べた。

①について

契約時に、建築図面、設備図面（構造図）等が交付されなかった、また、本件建物は販売時に一般公開されていたが、部屋の汚れがひどく物が散乱していた、更に、玄関ホールのガラスサッシや洗面キャビネット等になかった傷がついていた。

②について

地震の際には床がひどく揺れ、また、2階寝室に1階から音が入ってくる。

③について

パンフレットとは異なる混合水栓や洗面器台が設置されている。

④について

乙が無断で「土地使用承諾書」に住所等を記入し、T電力へ提出した。

乙は甲の要求に応ぜず、以下のように反論

し、紛争となった。

①について

建物に関する書面は引渡し時（平成16年7月3日）に交付している、また、本件建物はモデルハウスとして使用されていたが、引渡し前の同年6月下旬に配置していた家具を撤去し、更に、玄関の傷がついたガラスは同年7月中旬に交換した。

②について

床の揺れについてはツーバイフォー工法の木造住宅として一般的な揺れである。

③について

ユニットバスは当社オリジナルの製品で、甲は確認して引渡しを受けている。

④について

「土地使用承諾書」に甲自身が署名・捺印した。

双方の主張は並行線を辿り、当事者同士では解決が見込めないことから、双方合意の上、当機構における特定紛争処理要請に至ったものである。

2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者1名、建築専門家1名）により調整を行った。

第一回目の調整においては、甲及び売主代理乙双方から、上記の4点について詳しく事情を聴取したが、床の揺れの問題が最も大きな問題点として議論となった。

乙は、2階の主寝室の揺れが問題になっているが、ツーバイフォー工法の基準は満たしており、全く揺れないわけではないが、構造

上の支障はないと主張した。

委員から乙に対して、「仕様基準では基準内だろうが、ツーバイフォー協会の推奨基準の撓（たわ）みは400分の1以下なので、この部屋で言えば、1 cm位の筈。それを越える揺れがあるとすれば、同協会会員としては良くない。何らかの補強をすることによって揺れを抑える対応が必要で、それにより甲の不安感がある程度解消することで解決するしかないのではないか」との指摘をした。

委員より双方に対して、本件解決策検討のためには床の揺れの状況を現地で確認する必要がある旨伝え、甲は甲の立会いのもとで、乙が床の揺れの程度を確認することに合意し、平成19年11月30日に現地確認を行うことを決めて、第一回調整を終えた。

しかし数日後、甲からの連絡で、甲が売主代理乙以外の第三者による調査・確認を強く要望したため現地確認は中止となった。

第二回の調整期日においては、前回売主乙による現地確認が中止されたことから、委員より、委員3名による現地確認（甲及び乙立会い）を提案したところ、甲からは特に第三者機関による調査の要望は出されず、甲、乙とも了解したため、平成20年2月4日に現地確認することに決定した。

しかし、上記調整後に再び甲が、「器具を用いた第三者機関の検査、調査でなければ受け入れない。それが最初からの希望である」旨の文書を送付して来た。

委員が対応を協議した結果、2月4日の現地確認は再度中止せざるを得なくなった。

その後の第三回調整においては、甲は妻の入院を理由に欠席したが、甲の主張は上記の文書に述べられていることから、甲の了解を得た上で、乙の出席のもと調整は予定どおり行われた。

紙上で甲は、「器具を用いた第三者機関に

よる調査でなければ受け入れない」と主張したが、委員は、当事者双方がお互いに譲り合い話し合いにより紛争解決を図る当機構の調整において、まず乙を含めて現地で揺れを確認することが本件紛争の解決には不可欠であると判断しており、甲の主張は受け入れられないとした。

更に、委員は、甲が調整の場で2回に亘り了承した現地確認の取り決めにいずれもキャンセルした事実を重く捉え、甲が紛争処理に協力的ではなく、現地確認が出来ないままでは紛争解決に至る見込みがないと判断し、本件調整は打ち切ることにした。

（企画調整部調整第二課長）

RETIO 特定紛争案件／平成19年度第4号のあらまし

ベランダの仕切り板移設をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成19年2月、中古の区分所有建物を、売主A（業者）から宅建業者乙の媒介により買い受けた。

契約締結後、隣室との境界線上にあるはずの仕切り板が、自室側にずれていることが判明、甲は売主に対応を求めたが、マンション建設時から現在の場所に設置されているので、勝手に移設できないと対応して貰えなかった。

そこで、乙は、甲と話し合い、知人に依頼すれば容易に移設できると判断し、「移設は引き受けます。」と約束した。

しかし、現地を何度か確認した知人から、「仕切り板は経年劣化による強度不足等により、将来の安全性について責任が持てない。」と工事を断られてしまった。

乙は、新たに仕切り板を設置する必要があることから、別の工事業者に依頼し、同社から出された設置工事費用の見積額の1/2を甲に負担するように求めた。

しかし、甲は、乙が責任を持つとする「初めの約束」と違うとしてこれに応じず、工事費用は乙が負担すべきだと主張して、乙に対し、平成19年7月、乙の費用負担で工事を手配するよう内容証明で通知した。

乙は、当該契約の引渡も完了しており業務は完了したと主張し、平成19年9月、甲に対し、仕切り板設置の約束はしていないことを内容証明で通知し、併せて、これまでに乙が行った、網戸の設置費用、仕切り板の工事費用負

担についての隣室との交渉費用、玄関の鍵取替え費用の支払いを請求した。

一方、甲は、その日常生活に関し、仕切り板がずれていることにより、隣室側にある排水口に洗濯機の排水ホースが差し込めない（きちんと排水できず、隣室に迷惑をかける。）、風呂場やトイレが隣室側に位置するため、隣室のバルコニー側との間には視覚を遮るものがない等の不便や不安が生じていると主張し続けた。

以上の状況から、甲及び乙は、当事者間での話し合いによる紛争解決は困難であるとし、特定紛争処理要請に至ったものである。

2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者1名、建築専門家1名）により調整を行った。

調整の過程で、甲は、媒介業者が約束どおり、ベランダの仕切り板を本来の位置に移設さえしてくれれば不満と問題は解消すると述べた。乙が甲に対し、全ての費用を負担するよう一方的かつ喧嘩腰に強要したことで感情的になったが、甲自身は全く費用を負担しないつもりではない、と主張した。

これに対して乙は、仕切り板の移設はサービス心でしたことで、経年劣化のため仕切り板を新しくする必要があると分かり費用が高んだものであると述べ、その費用は本来は甲と隣家が折半すべきなので隣家と交渉して了解を取った上で、甲に請求したものと主張した。更に、甲が行政庁に訴えたことで名誉を傷つけられたため、鍵及び網戸も含めた費用請求

をしたが、応分負担の用意はあると主張した。

これを受けて委員より、費用金額を確認するため、乙に対して仕切板の移設の見積り金額を再確認するよう要請し、乙はこれを了承した。また、委員は、甲に対して、仕切板が新しくなる分の相応の費用負担をしてしかるべきことを伝え、早期解決を促した。

しかし、乙は一旦調整において了承したにも拘らず、見積り金額の再確認を行わなかった。乙はその理由として、甲から謝罪の表明が無い限り、本件移設工事にこれ以上関わりたくない思いが強いためと主張した。

これを受けて委員より乙に対して、見積り金額の確認がなければ本件調整は前に進まないこと、仮に調整が不調となれば行政庁に戻されることになり、場合によっては、広告及び重説上の不備により処分され兼ねないことなどを強調して説得、乙は、調整の場で工事業者に電話をして見積もり金額に変更ないことを確認した。

その上で、乙は負担金額を1万円までと主張したが、工事費だけでも3万円は掛かることから説得性に乏しく、委員は、以下の内容の調整案を提示し、乙もこれを了解した。

【調整案】

工事見積り金額の半額を甲の隣家が負担、残りの半額と廃材処理費を甲と乙で負担する。

甲の負担は1万円とし、残余は乙の負担とする。

甲も1万円を負担することで了解したことから、和解契約書の案文を作成して提示したところ、乙は、上記の了解にも拘らず、甲の3倍を越える負担金額は受け入れられないと申出たため、再調整を要することとなった。

再調整において、委員の説得により、乙も

当初の調整案の分担金額を受諾したため、本件は和解成立に至った。

3 和解の内容

- ①乙は、甲に対し、本案件につき、ベランダに設置されている仕切壁の取り替え及び移設工事（以下「本件工事」という）を実施する。本件工事は、平成20年3月末日までに完了する。
- ②本件工事に係る費用のうち、甲は1万円を負担する。残額については、甲の隣家が工事費の半額を負担し、その余を乙が負担するものとする。甲の隣家との協議は乙の責任で行うものとする。
- ③甲及び乙は、本案件につき、前条に定めるほかに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つき、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。
- ⑤甲は、本案件につき、行政庁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）