

RETIO 特定紛争案件／平成21年度第2号のあらまし

新築戸建住宅の車庫スペースが不十分であることをめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主Xは、平成20年5月、売主業者Yから借地権付建物を3980万円で購入契約をした。

引渡し後、買主Xは本物件の車庫内に「フィット」を格納しようとしたが、車は車庫に入るものの、車庫後方まで格納するとドアを開けるスペースが十分でないため運転手が席から出られず、運転手が出られる位置まで車を前に出すと、境界線から公道に約30センチはみだしてしまうことが判明した。

そこで、買主Xは、Yに対して、①近隣の代替駐車場の確保（駐車費用売主負担）を要求したが、Yが拒否したため、②車庫の改修を要求、その場合は、駐車場としての価値や建物の価値が下がるとして、金銭面での補償を要求した。③具体的要求金額は、720万円（算出根拠：3万円（駐車場相場）×20年（借地契約期間））。

これに対して、売主業者Yは、本物件は、施工上の問題等によりパイプスペースの形が変更になったため、契約時に交付した販売図に比べて、完成した建物のパイプスペースの大きさが変更になったものと説明、パイプスペースの出幅等を調整することにより、乗り降りがし易い状態に改善してXと和解したいと考えているが、Xが金銭的な補償も要求しているため、当事者間では話し合いが付かないことから、当機構に対して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、建築専門家1名、一般行政経験者1名）により調整を行った。

調整の過程で、甲は、本件新築戸建住宅の引渡しを受けてから初めて車庫入れを行ったところ、車庫後部まで格納すると、運転席のドアを開けるスペースが十分でないため運転手の乗り降りが出来ず、運転手が出られる位置まで車を前に出すと、道路境界線から公道に約30センチぐらいはみだしてしまうので、これを補修工事によって改善して欲しいと要求した。

これに対して乙は、車のドアの開閉スペースが確保できなかった理由として、パイプスペースの設計・施工上の問題があり、契約時の設計と実際に施工したパイプスペースが違ってしまい、設計よりも30センチ余計に駐車場側にパイプをカバーする壁が出てしまった為に、その分駐車スペースが狭くなってしまったものであり、施工上のミスであることを認めた。

これを受けて、委員より、本件紛争を解決するためには、駐車スペースを出来るだけ広めるために、設計よりも出っ張ってしまった部分を縮小する補修工事をする必要があるので、改善補修案を検討して提示するよう要請した。

乙は、改善案としてA案、B案、C案の3つを甲側に提示した。甲は3案のうち、

どうしても選ぶとすればC案だがパイプを囲む段々の角を削り少しでもスペースを確保したいと申し出た。併せて、修繕しても車の出し入れが今とそれほど変わらないのであれば、修繕せずに金銭補償を要望することも考えたい旨申し出た。

これを受けて委員より、乙に対して上記甲の申出を伝えたところ、乙としては将来的なことも考慮して、C案の改善工事プラス迷惑料で解決したいとの申出があった。

そこで、委員にて合議の上、乙に対して次回までに、C案の改良案の提示と解決金として50万円の支払いを検討するよう要請した。

乙より事前に提示されたC案の改良案については、甲は内容が理解できたので了承する旨申し出た。一方、乙は、解決金については社内検討の結果、30万円であれば受け容れる旨申し出た。

これに対して、委員は甲の意向も聴取した上で、改めて乙に対して、本件は乙の施工ミスによって甲に迷惑を掛けたものであり、本件円満解決の為に、和解金として50万円の支払いを再検討するよう要請した。

これを受けて、乙は再度社内検討の上、和解金50万円の支払いに応ずる旨回答したため、本件は和解契約成立に至った。

3 和解の内容

①乙は、別紙「甲様ガレージ内パイプスペース改善工事概要書」の改善工事を、乙の費用負担により施工し、平成21年9月15日までに完成させる。

②乙は、甲に対し、前項の改善工事については、工事完成後平成23年9月15日までの間、改善工事の不良につき瑕疵担保責任を負担する。

③乙は、甲に対し、本案件につき和解金として、金50万円の支払義務があることを認め、

右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。

④甲及び乙は、本案件（乙の施工変更による駐車場使用の障害）につき、前2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。

⑤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。

⑥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。

（*）別紙「甲様ガレージ内パイプスペース改善工事概要書」は掲載省略。

（調査研究部主任調整役）