



特定紛争案件 / 62年度第四号のあらまし

新築土地付建物の瑕疵担保責任

をめぐるトラブル

(概要)

甲(申立者)は、乙(被申立者売主業者)から、半地下一階付二階建土地付建物を、六一年四月業者の媒介で購入した。

ところが、入居後二週間ほどたった頃から、地階の玄関、洗面所、納戸及び駐車場の床から水が浸出し、壁も濡れてくる、という事態になった。

甲乙間で話し合いの結果、最終的には、いったん防水補修することで落ちついたが、乙から呈示された工事仕様では、壁の四方と床の各内面に防水工事を施工するため、天井や出入り口が低くなり、また、有効面積も大幅に減るので、甲は、納得せず、乙に他の工法によるよう請求した。

これに対し、乙は、十分な調査、検討のうえ呈示したものであるから、これ以上のものは望めず、甲側で適当な施工があるなら、やってみて結構だ、と回答した。
甲は困って、紛争処理に持ち込んだものである。

(調整手続の経過)

本事案は、法律的な問題よりも建築技術上の問題が多く、争点も瑕疵修復の施工方法にあった。

このような案件に対し、弁護士、大学教授(専門は建築)、行政経験者の三名を担当委員に委嘱し、五回にわたり調整手続が行われた。
○第1回調整

当事者双方から、個別に事情聴取を行った。乙から、防水工事について、新たな提案がなされ、委員から、乙に対し、図面、資料の提出を求めた。
○第2回調整

乙が提出した図面等に基づき、双方の意見を聴取した。
○第3回調整

三委員による現地調査を甲、乙及び防水施工業者立会いで実施した。
また、防水施工業者から、仕様等についても具体的な説明があり、甲、乙ともに了解した。

○第4回調整

前回の現地調査で確認した防水工事の施工を前提として、それに付随する①一時移転の費用、家賃負担等 ②損害金 ③慰謝料について、甲、乙から意向を聴取し、額について委員一任を取り付けた。

(和解の内容)

骨子は、次のとおりである。

- (1) 乙の費用と責任において、全面的に補修することとし、防水工事部分は専門業者に施工させる。
- (2) 乙は当該防水工事に関し一〇年間保証する。
- (3) 乙は甲に対し、工事期間中の甲の移転費用、甲及び家族の被った物的、精神的被害の補填として、二〇〇万円を支払う。

☆

甲の乙に対する不信任感が強かったため、本事案解決に一抹の危惧もあったが、委員の先生活方の現地での土まみれの調査等、誠意あふれる調整の結果、梅雨入り前に工事が完了する内容の和解が成立した。

返田 照 (調整課長)