

RETIO 特定紛争案件／平成30年度第3号のあらまし

中古住宅の瑕疵（雨漏り、基礎・外壁のクラック）

調査研究部主任調整役 西崎 哲太郎

1 事案の概要

買主甲（申立人）は、平成29年2月25日、売主業者乙（被申立人）との間で中古住宅（土地270.76㎡・建物149.58㎡／平成9年新築）について売買契約を締結し、平成29年3月27日に引き渡しを受けた。

平成30年8月の集中豪雨時に雨漏りが発生し、甲の要求により当初施工会社である大手ハウスメーカーA社の関連会社B社（リフォーム会社）にて調査を行った結果、雨漏りの原因が特定されたが、その他にも基礎と外壁にクラックがあることが報告された。

乙は、本物件について保証会社の既存住宅売買瑕疵保険に加入しており、同保証会社に保証可否を確認したところ、「雨漏りについては瑕疵担保責任として保険の対象となるが、基礎と外壁のクラックについては瑕疵と認定できず、保険の対象外」との回答により、甲に対して雨漏りのみ補修すると伝えた。

これに対して、甲は、基礎と外壁についても瑕疵担保責任として乙に補修を要求したが、乙がこれを拒否したため紛争となった。

2 紛争処理の経過

委員3名（弁護士、一般行政経験者、建築専門家）による3回の調整を行った。

第1回目の調整にて、双方から申立書に沿って事実経過や主張を聴取した。

甲は、この物件が大手ハウスメーカーA社

の施工物件であったことが購入動機であり、契約時に乙の営業担当者から「A社の保証延長がこのままの状態を受けられる」「何か不備があっても当社が加入する瑕疵保険で対応できる」との説明を受けて購入したとして、購入後に発生したバルコニーの雨漏りや、これを契機に甲が調査依頼したB社の指摘による基礎や外壁のクラック等について、同社による補修見積額である453万円を損害賠償責任として乙に請求したいと主張した。

一方、乙は、現況有姿条件で引き渡した築20年の中古物件であり、既存住宅売買瑕疵保険の給付対象となる雨漏りについては乙で対応するが、それ以外については本来的に瑕疵担保責任の範疇外であると主張した。

委員から甲に対しては、築20年の中古物件について、甲が主張するクラック等を瑕疵と言えるか難しく、また、A社の保証延長について重説や契約書に記載はなく、その合意があったことを前提とした調整はできないと説諭した。

一方、乙に対しては、本件紛争を解決するために、乙による補修工事は行わずに、雨漏り対応を含めた全体を「解決金」という形で対応するという選択肢が採りうるか社内検討を要請した。

第2回目の調整では、前回の内容に基づき、金銭的解決の可否について乙側の検討結果を聴取した。乙は当初、実際に工事をしなければ瑕疵保険の給付金が支給されないとして金

銭的解決については受け容れられないと主張した。これに対して委員より、乙がB社に下請け発注する形にしてその工事代金（約866千円）について保険給付を受ければよいのではないかと、また、結果的にそれが甲が望むB社による施工となるのではないかと説諭して乙の了解を得た。その上で、雨漏り工事以外についての甲主張事項全体について本件紛争解決のための解決金として20万円の支払を提案し、その受け容れ可否を検討して頂くよう要請した。

一方、甲に対しても、上記案について説明したところ、甲は早期解決のためこれに同意するとの回答があった。

乙が上記案を了解する場合、次回期日の前に委員が和解契約書案を作成して事務局を通じて当事者双方に提示し、合意が得られるようならば次回期日に和解契約調印を実施することとした。

その後、乙より本案にて合意するとの回答があり、委員が作成した和解契約書案を双方に提示した結果、次回期日においては和解契約書の調印を行うこととなった。

以上の調整手続を経て、第3回目の調整期日において、当事者双方が和解契約書原本に署名捺印をして、解決金の授受を行ったため、本件は正式に和解契約の成立に至った。

和解契約の内容は以下のとおりである。

第1条 甲と乙は、本案件における紛争の内容が、甲の指摘する以下の①～⑤のとおりであることを相互に確認する。

- ①後記記載物件<建物（注.明細省略。以下同じ。）>の基礎にクラックがあり、これを貫通しているものもあること
- ②前①の件について告知説明がなかったこと
- ③現状の後記記載物件<建物>では有料メンテナンス工事を施さない限り、ハウスメー

カーによる保証延長を受けられないこと

- ④後記記載物件<建物>の外壁にクラックがあること、及びこれによりカビ発生の健康被害が懸念されること
- ⑤後記記載物件<建物>に雨漏りが生じていること

第2条 乙は、甲に対し、前第1条⑤にかかる雨漏りの補修として、別紙（注.省略）記載の補修工事を、B社をして行わせる。ただし、同補修工事にかかる費用は、乙の負担とする。

第3条 乙は、甲に対し、前第2条記載の補修工事にかかる費用負担とは別に、本案件の解決金として、金200,000円の支払義務があることを認め、上記金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。

第4条 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。

第5条 甲及び乙は、本和解の存在及び本和解内容につき、正当な理由なく、第三者に対して口外しないものとする。

第6条 甲及び乙は、本案件につき、本書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。

第7条 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。

以上