

当機構では、消費者と宅建業者のトラブルについて、苦情を受け付けた行政庁等からの要請に基づき、裁判外紛争解決手続（ADR）である「特定紛争処理事業」を行っています。

RETIO 特定紛争案件／令和2年度第1号のあらまし

排水設備の誤説明

調査研究部主任調整役 西崎 哲太郎

1 事案の概要

買主甲は、平成31年2月17日、売主側媒介業者乙及び買主側媒介業者丙の媒介により、A（個人）が所有する築30年の中古住宅について2,350万円で売買契約を締結し、同年3月19日に最終残金決済のうえ引渡しを受けた。なお、特約にて現状有姿売買・瑕疵担保責任期間3か月とされていた。

入居時からトイレの排水が悪く、室内をハエが飛び交うことが多かったことから、甲は、令和元年11月になり柵の清掃を業者に依頼したところ、乙が作成した重説で「公共下水」となっていた排水設備が実際には浄化槽であったことが判明した。

甲からの指摘を受けた丙は、乙と協議の上、甲の了解のもと、乙の費用負担（総額約97万円）にて当該浄化槽を撤去し、公共下水へ接続する工事を行い、本件トラブルは収束するかに思われた。

しかし、その後も甲は、後記の点について乙及び丙に対して各種の損害賠償を要求して乙・丙との間で紛争となった。

2 紛争処理の経過

甲から苦情を受けた行政庁が双方当事者の希望を確認のうえ、当機構宛て特定紛争処理

による調整を要請した。

当機構では、本件の紛争の性質に鑑み、紛争処理委員3名（弁護士・建築・一般行政経験者）を選任し、計3回の調整を行った。

第1回調整期日（令和2年7月1日）において、まず、甲から申立書に沿って事実経過や主張内容を聴取のうえ、甲に対して委員より以下の趣旨の意見を申し述べた。

[甲の要求事項と委員からの指摘]

(1) 浄化槽について

イ) 浄化槽から湧いた害虫により汚染されたクロスの張替え

(→委員より) 心情は察するが、クロス交換が必要であると理解できるような具体的な汚染状況を教えて欲しい。

ロ) 浄化槽撤去工事の際に発覚した湧き水の存在のために将来的に売却した際の減価影響（金額未定）

(→委員より) 地中に湧き水があること自体は有り得るもので、それが地盤沈下を引き起こすものであるとの因果関係の証明が難しい。また、将来の可能性というだけで損害賠償請求は困難と思われる。

ハ) 精神的苦痛に対する慰謝料40万円

(→委員より) 浄化槽撤去工事期間中の騒音や臭い、トイレが使えなかったことなどの精神的苦痛は理解でき、今後の話合いのテ

ーマの一つと思われる。

(2) 浄化槽の放流管について

浄化槽撤去工事の際に、浄化槽からの放流管が隣家の敷地内に存在していることが判明したため、丙が隣家に放流管の撤去を申し出たところ、隣家からは口頭で「撤去は不要」と言われたとのことだが、我が家が今後煩わされることがないようにする覚書を隣家から徴求して欲しい。

(→委員より) 隣家に覚書に署名する義務はなく、それを和解条項に盛り込むのは難しいが、万一、今後、隣家から撤去要求があった場合には丙が責任をもって対処する旨を丙に確約させる方向で検討してみたい。

(3) 建物状況調査について

重説時の物件状況等報告書において、「建物状況調査結果報告書は買主に引き渡します」と記されているが、丙から受け取ったのは引渡し後であり、かつ「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」のみであった。

ところが、本件紛争発生後、弁護士法23条の2照会によりインスペクション会社より当該調査の全量を手に入れたところ、実際には詳細な報告書が多数ページあるだけでなく、「住宅瑕疵担保履行法に基づく瑕疵保険による保証に関する判定結果」が「不適合」と記された報告書があることが判明した。これは、本物件を購入するか否かの判断に重要な情報であり、知っていれば購入していなかった。については、下記費用等の支払いを求める。

イ) 弁護士法23条の2照会のための費用10万円

ロ) 建物状況調査の判定結果が「適合」になるための工事費用(金額未定)

ハ) 瑕疵保険へ加入できないことに対する賠償(金額未定)

ニ) 瑕疵保険に加入していれば受けられた住宅ローン減税分235万円

(→委員より) 本物件には床下点検口がないため土台等の検査不能であり、それ自体で瑕疵保険不適合となった要因が大きい。そもそも、売買契約の前提として瑕疵保険に入れることが売買契約の内容になっていたものではなく、また、建物状況調査の書類を全量交付していれば瑕疵保険に入れたというものでもない。したがって、これらの多額の要求は裁判でも認められるのは難しい。

もし、甲がこれらの要求に固執するならば、この調整手続を続けることはできない。

(→この結果、甲は、本項目の要求取下げに同意した)

次に、被申立人の乙・丙から事情や主張を聴取した。

丙は、害虫で汚損されたというクロスの張替えについて、現場状況を確認のうえ必要と認められるものは誠意をもって対応する旨を何度も甲に申し入れているにも拘らず、一度も現場を訪問させてもらえないまま今日に至っていると説明した。また、引き続きその意思はあるものの、実際に現場を確認しないままクロス張替え費用を負担するつもりはないと主張した。

隣家への放流管の越境問題については、委員からの提案により、和解条項に「隣家から撤去の要求があった場合は丙の責任と負担において撤去する」旨を盛り込むことで丙の同意が得られた。

この結果、本件紛争の論点は、①クロス張替え費用とこれまでの精神的苦痛に対する慰謝料的性格を併せた本件紛争の「解決金」と、②隣地への放流管越境に関する丙の「確約」に絞られることとなった。

次回第2回目の調整期日に向けて、甲が立会いのもと、丙が現地調査してクロス張替えに関する見積もりを事務局に提出することで合意した。

しかし、第1回調整期日後、数日して甲より「クロスの件は取り下げる」と連絡があり、結局、丙による現地調査は実施されないこととなった。

第2回調整期日（令和2年8月7日）において、まず甲にその取下げ理由を質したところ、甲は、新型コロナウイルスの感染拡大が続く状況下、丙に家の中に入って欲しくないためであると述べた。

このため、本日は、クロス張替え費用の要因を除いた「解決金」の金額と、隣地への放流管越境に関する丙の「確約」の内容について協議することとなった。

解決金については、浄化槽撤去工事期間中の騒音や臭い、1階トイレが相当期間使えなかったことなどの精神的苦痛などを考慮して、委員より、乙、丙がそれぞれ15万円を負担して総額30万円を甲に支払う案を提案し、最終的に各当事者の了解が得られた。

隣地への放流管越境に関して、隣家が今後、放流管を撤去して欲しいと申し出てきた場合に、丙が責任をもって撤去すること自体については、丙の了解事項であったが、丙は、その責任期間を限定したいと申し出た。このため、委員が甲・丙間の調整を試み、最終的にその責任期間を和解の日から5年間に限定することで甲及び丙の了解が得られた。

第3回調整期日（令和2年8月24日）において、当事者が和解契約書原本に署名捺印をして解決金の授受を行い、本件は正式に和解契約成立に至った。

和解契約の内容は以下のとおりである。

1. 乙は、甲に対し、本案件の解決金として、金150,000円の支払義務があることを認め、本日、金150,000円を支払う。
2. 丙は、甲に対し、本案件の解決金として、金150,000円の支払義務があることを認め、本日、金150,000円を支払う。
3. 丙は、本和解成立の日から5年以内に、甲所有の土地の西側隣接地の所有者が、甲に対して、甲所有地の浄化槽（撤去済み）の放流管の一部が越境しているとして、その撤去を求めてきた場合には、その越境部分の放流管を丙の責任と負担において撤去するものとする。
4. 甲、乙及び丙は、正当な理由なく、本和解契約の存在及び内容を第三者に口外しない。
5. 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙及び丙への苦情申立てを取り下げる。
6. 甲、乙及び丙は、本案件については、本和解契約に定めるもののほかに、何らの債権債務がないことを相互に確認し、裁判上、裁判外を問わず、相互に一切の請求及び異議申立てをしない。

以上