

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3号のあらまし

中古住宅の建物傾斜に関する説明

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30年1月、昭和58年建築の木造中古住宅（地積101.12㎡／延床98.31㎡）を媒介業者乙の媒介により、売買価額3,680万円で売買契約を締結し、同年3月に引渡しを受けた。当該物件の売主は個人であり、売買契約上、瑕疵担保責任期間3か月との特約が付されていた。

1年後、甲は、バルコニーの傾斜に気付き、自費でホームインスペクションを実施した結果、2階和室等の傾斜（8/1000）が指摘され、更に同年8月、地盤調査を行ったところ、当該地は切土・盛土に跨る不安定な地盤状態にあるとの報告がなされ、「不同沈下進行防止策を施すことが望ましい」との助言を得た。

甲は、令和2年1月、弁護士相談のうえ、乙に対して「取引を安心安全に導く義務違反」を、売主に対しては瑕疵担保責任を主張して、連帯して建物補修費用や調査費用の総額349万円の損害賠償を求める書面を送付した。

これに対して、乙は、媒介業者としての調査説明義務違反はないとしてこの要求を拒否したため紛争となった。

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、本件紛争の性質に鑑み、紛争処理委員3名（弁護士・行政経験者・不動産鑑定士）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9月4日）において、双方当事者からその主張等を聴取した。

甲は、媒介業者に建物の傾きや地盤の不同沈下を調査・説明する法的義務がないことは理解しているが、それが論点ではなく、事前にわざわざ乙を訪問して「建物の傾きはないか」と聞いたことに対して、乙から「傾きはない」と即答されたため、それを信じて安心して購入したのであるから、媒介業者としてきちんと責任を取るべきだと主張した。

これに対して乙は、売主からの物件状況等報告書でも建物の傾きについて申告はなかったし、営業担当自身、現地調査でも特段の傾きを感じていなかったものであり、「傾きはない」と簡潔に言ってしまった点については言葉遣いが適切でなかったが、建物の傾きがないと保証できる立場にはなく、傾斜を疑わせるような契機が全くないところで水準器を当てて調査したりする義務もないと主張した。

委員から甲に対して、甲が主張するような349万円もの請求をこの調整の場で纏めることは不可能であり、また法的観点からも訴訟

に移行することは得策ではなく、今回の説明態様についての反省と誠意を幾ばくかの解決金という形で示してもらって、心身ともに前向きな生活を始める方が良いのではないかと説明したところ、基本的には同意が得られた。

一方、乙に対しては、建物の傾斜に関する調査説明義務という純粋な法的論点の問題としてではなく、素人である買主の心配事に対する説明のあり方として何かしらの反省点があったものと考えてもらい、一定の解決金を支払うことで誠意をみせて本件トラブルを解決してはどうかと申し入れた。

そのうえで、委員からは、本件売買で申立人が支払った媒介手数料約125万円のうち、100万円の解決金支払いを乙に提案し、次期日までに社内検討するよう要請した。

第2回調整期日（令和2年10月5日）において、甲より、総額601万円余の賠償を乙に求める旨の書面が提出された。これは甲が乙及び売主に対して連帯して求めている349万円余を大幅に上回る要求であり、増額となった主要因は、慰謝料200万円とこれまでの対応に係る休業補償42万円であった。

そのうえで、まず、第1回調整期日に基づく乙の検討結果を聴取したところ、乙からは、法的な損害賠償責任としては認められないが、説明の仕方に配慮不足があったことを認め、解決金として30万円を提示するとの回答が示された。また、委員より、「傾きはない」と即答してしまった説明態様について、和解契約書上、何らかの言及をすることを打診したところ、表現次第では可能との反応であった。

これらを踏まえて、甲に乙の意向を伝えたが、甲の主張は概ね不変。すなわち、

①明確な問題意識をもって聞かれたことに関してはきちんと確認のうえ説明するべきではないのか。「傾斜はない」と即答されたのは、このためにわざわざアポイントをと

って相談に行った際のことであった。

②インスペクション制度の施行前とはいえ、目前の時期（3か月前）であったのにそのような説明もなく不誠実である。

③自分達は大手業者乙の媒介だから安心して購入したのであり、嘘の説明をした事について責任を取って欲しい。

というもの。

委員からは、甲に対して、

①乙の説明方法に不適切な点があったことは否めないが、その発言自体と傾きによる損害の直接的因果関係の証明は難しい。

②本質的には、売主の瑕疵担保責任の問題に尽きるのではないか。

③この場で話が纏まるとすれば、30万円程度と思われ、申出のような金額に固執するならば、もはや調整を打ち切って裁判所で決着するよりない。

と委員の認識を説明した。

そのうえで、乙に対しては、今少しの上積み検討を要請し、甲に対しては、今一度、受諾可否の方向性を検討するよう要請した。

第3回調整期日（令和2年11月9日）において、乙より解決金額の検討結果を聴取したところ、解決のため10万円を上乗せして40万円とする回答があった。

また、委員より、和解契約書に「乙は、本件建物の傾きに関する説明が不適切であったことを認め」という表現での記載を盛り込む案を提示したところ、乙としては、「説明が不適切」と評価される事案とは認識しておらず、「説明に配慮不足があったことを認め」という表現とするよう要望があった。

これを踏まえて、甲に乙の回答を伝えたところ、甲は納得のいかないお金は受け取れないとして乙の提案金額を拒否した。

委員から、この調整手続は法的責任の判断を下す場ではなく、これ以上相互の歩み寄り

が難しいと判断されることから、今回調整期日にて調整を打ち切りたい旨を説明し、甲の了解を得た。続いて、乙にも同様の説明を行い、手続を打ち切ることについて了解を得て、本手続は和解不成立にて終了となった。

以上