



特定紛争案件 / 元年度第一号のあらまし

一棟売りワンルームマンションの不具合補修をめぐるトラブル 返田 照

一、 事案の概要

甲は、売業者乙から、新築の賃貸用ワンルームマンション二棟（A号棟およびB号棟各八室）を購入した。

引渡し時点で、甲から、不具合の箇所をいくつか指摘された乙は、これに応じて補修等を行った。

ところが、その後、甲から更に次の事項についても、補修等の要求がなされた。

- ① B号棟X号室ドアの塗料の剝離
- ② B号棟二階外廊下下の排水管の破損
- ③ A、B号棟のサイディングの隙間のコーキング未施工
- ④ B号棟外階段下、通し柱の水切り下の雨漏り部分の土台点検
- ⑤ B号棟外階段の線溶接について

これに対し乙は、不具合の補修等について、
 当方としてはできる限り対応し、その措置を行った、際限のない甲の要求には納得できない、前記五項目の要求の妥当性について、権威のある第三者に見解を求め、その指示に従って対応したい、として、補修工事等を見合
 わせたうえで、甲、乙共に業法所管課へその判断を求めた。

二、 調整手続の経過

委員三人（弁護士一、建築専門家二）により五回（現地調査二回実施）の調整を行い、和解契約の成立に至った。

なお、④については、第二回現地調査で建物の一部を解体して検査を行った結果、雨漏り等の異状が認められなかったため、和解契約から除外された。

三、 和解の内容

①乙は、甲にも多少の責任があるものの、その負担において新品を交換する。

②乙は、排水ドレン一カ所について、内部清掃のうえ、空隙部にプラスチックモルタル又は、これと同等以上の防水性能を有するものを充填し、グラインダー等により内面を平滑に仕上げ、かつ、所要の耐アルカリ性の防水塗装を行う。

③乙は、A、B号棟外壁出隅部分の押え金物部分について、既存の金物を撤去し、清掃のうえコーキング処理を行い、既存のものと同等以上の新しい金物を取り付ける。（別図1参照）

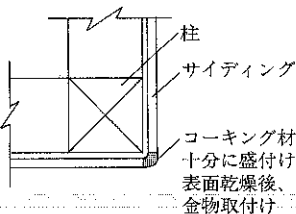
⑤乙は、B号棟屋外階段について、階段の下側から所要の補足材を用いて蹴上板及び上

部段板との接合部を線溶接する。（別図2、参照）この場合、一階天井裏見え隠れ部分の施工に当り、必要に応じて、当該天井部分を開口し、かつ、現状回復する。

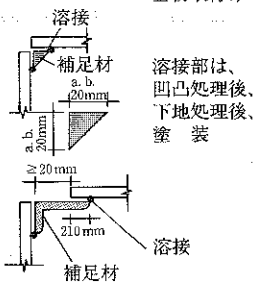
本事案の紛争原因には、乙側における現場と、本社サイドとの連けいが必ずしも十分でなかったこと、甲の要求が技術的に見てやや無理な面があったことが挙げられよう。

（企画調整部調整課長）

別図1.



別図2.



- 備考
 (施工方法)
1. 既存金物撤去
 2. サイディング端部(こぐち)清掃
 3. コーキングガン施工
 4. 新規金物取付

- 備考
 (施工方法)
1. 溶接部下地処理(入隅部グラインダー処理等)
 2. 入隅部補足調製(段板と同等の鋼製)
 (注: 溶接部に10mm以上の空隙がある場合は、[空隙寸法+10mm]のアンクル材等を用いる。)
 3. 溶接処理
 4. 溶接部表面仕上げ(グラインダー等による凹凸処理)
 5. 溶接部塗装(周囲と類似した油性ペイント使用)