



特定紛争案件／二年度第四号のあらまし

未完成の土地付建物の瑕疵をめぐるトラブル 伊藤隆之

一、紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より未完成の土地付建物を購入した。甲は購入時、乙に、自分の希望として一階を柱のないワンルーム型式の建物にするよう要求した。甲は、建物完成後乙より引渡を受け、入居したが、入居後一ヵ月程して襖が動かなくなり、建具を削って処置したが、二ヵ月程すると再度襖が動かなくなったので、調査したところ、天井が3cm程下がっていることが判明した。

そこで甲は、「当初一階を柱のない家を建ててほしいと注文し、工事にかかったところ、柱が建っていたので、取ってもらったら引渡後天井が下がってきた。天井が下がったのは乙の責任であるから当然直すべきである」と主張した。

これに対して乙は、「この建築は建売であつて、注文建築ではない。間取りについてはフリープランであるが、柱の入れ方は甲の定め

ることではなく、柱を入れない約束はしていない。柱が必要だと考えて工事をしたところ、強く柱を外せと要求され、補強のため横梁を入れようとしたが、天井面に束型がでると拒否されたので、仕方なく鉄骨で補強することになった。甲の求めに応じて、無理にやらされたことである。天井の下がったことに対しては柱を入れて解消する。ただ、下請業者に對する追加工事の立替代金が未済であるので、これを払って欲しい」と反論したため、紛争になったものである。

二、調整手続の経過

委員三名により、五回にわたり調整を行なった。その過程において甲は、追加工事代金は追加工事の不具合を直してくれば支払うべし、追加工事代金は下請会社に支払うべきもので、天井を直すことは別であり、別途処理すべき問題である。天井を直すのが難しく柱を入れてすませるといふならイメージ

が変わる。慰謝料三〇〇万円（設計事務所に對する設計費用、休業補償費用、精神的損害費用）を請求したいと主張したが、乙は、これまでの交渉の経緯からして、甲は、追加工事代金を支払う意思がなく、同時解決しなければ問題は解決しない。天井については柱を入れることとし、その工事費はもつが、慰謝料三〇〇万円については支払うべき理由はないと反論した。担当委員より、追加工事代金、慰謝料を含めて同時決着が図れないか、種々の調整を試みたが、双方の主張が全く対立し、甲もこれ以上話し合いをしても仕方がない、裁判でやると主張して譲らなかつたので、調整不可能と判断し、調整手続きを打切らざるを得なかつた。

（企画調整部調整第二課長）