



特定紛争案件／三年度第二号のあらまし

外壁モルタルのひび割れについて建物の安全性の問題に係わるトラブル

伊藤隆之

一、紛争の概要

買主甲は、売業者乙より、新築の土地付建物を購入し、入居した。

入居後、浴室タイルの破損、雨樋の不良、外壁モルタルのひび割れ等の不具合が発見されたので、甲は、乙に不具合を補修するよう求め、特にひび割れについては建物の安全性について問題があるとし、調査するよう要求した。また、外壁の補修工事に関し、コーキング等色、境目等がわからないよう実施することを併せて要求した。

これに対し乙は、浴室タイルの破損、雨樋の不良については補修したが、外壁モルタルのひび割れについては、亀裂は1mm程度で問題はない、ひび割れはモルタルの収縮性質上仕方がないことで、補修工事を実施するにしても、現在の技術では甲の要求通り施工することは困難であると主張したため、紛争となった。

二、調整手続の経過

委員三名（弁護士一、建築専門家一、一般行政一）により四回の調整を行った。調整の過程で、買主甲の了解を得、委員三名、売業者乙、買主甲の妻の立会により現地調査を行った。

委員三名により、数ヶ所のひび割れについて詳細に調査した結果、買主甲の要求している建物の構造上の問題は認められず、その安全性についても特に問題はないとされた。委員より買主甲に対して、建物の亀裂は1mm程度であること、一般的に、モルタル工事によるひび割れはモルタルの収縮性という性質からある程度は生じるものであること、ひび割れが構造上本体に影響する場合には、建築後一年以内にはその兆候が現れるが、本物件は入居後三年以上経過しても、その兆候は現れておらず、ひび割れも発生以来拡大していないこと等を考慮すれば、余り問題はないもの

と思われる旨を買主甲に伝えた。

また、買主甲は、調整の中で、最初のひび割れが発生したとき、売業者乙に建物の構造上問題はないか、その安全性について問題はないかすぐ調査して欲しい旨伝えたのに、売業者乙は媒介業者にすべてをまかせ、調査もせず、顔もみせなかった等の不満があることが判明した。しかし、委員による現地調査等の調整の結果この不満も解消された。

本案件のトラブルは売業者乙の最初の対応のまずさ、説明不足等も重なったものであり、売業者乙の素早い対応があればトラブルは未然に防止できたのではないかと思われた。

三、和解の内容

「甲及び乙は、外壁モルタルのひび割れについて特段の修理をせず、現状のままとする」とで双方共に合意し、本案件は終了したものとす。」とし本案件は解決した。

（企画調整部調整第二課長）