

により、四回の調整を行ったが、甲外八名は、①プロパン庫の設置場所は正確に知らされておらず、団地入口近くに設置するという説明も全く受けていないので、乙はプロパン庫を撤去する義務がある。②もし、撤去できないなら契約を白紙解除するか、それが無理ならプロパン庫ができたための損害として、契約代金の一部（一人あたり六百万円〜七百万円、総額六千三百万円）の損害金を支払うよう主張した。

これに対し乙は、①プロパン庫は所定の手続きを経て設置されたもので安全性は確保されている。②プロパン庫の設置場所を説明しなかったという過失は認めるが、故意に説明しなかったわけではなく、従業員の物件取扱の不慣れによるものである。③プロパン庫の敷地はガス会社の所有地であり撤去はガス会社の了解が得られず不可能である。④契約の白紙解除は購入者の中に下取契約の者がおり、現実には難しい。⑤損害金については、プロパン庫に隣接している二名に代金の1%（隣接二名に各七十万円、総額百四十万円）を支払う旨主張した。

このような両当事者の主張を踏まえて、委員より、①乙はプロパン庫の位置について確認もせず、甲外八名に説明しなかったり、あ

る者には不適切な説明をした責任はまぬがれない。また敷地内のガスパイプの貸与配管についても、貸与者、貸与期間、使用費用等についても何ら説明しなかった落度が認められる。②しかし、プロパン庫の撤去は他人の所有地でもあり、現実には難しい。③また、契約の白紙解除については当機構の調整になじまないもので、もし白紙解除を主張するならば、裁判で行う必要がある、と指摘された。そして損害金については、プロパン庫ができたための心理的な損害であると考えられるので、プロパン庫に隣接している二名に対して、損害金として代金の4%（前記の隣接二名に対して

一人当たり二百八十万円、総額五百六十万円）が妥当と判断され、提示したところ、乙は了解したが、甲外八名は、プロパン庫の撤去が、それができないなら全員に対してあくまで代金の一部（総額六千三百万円）の損害金を要求したため、双方の意見が全く対立し、甲外八名は、基本的には金銭的解決の問題ではない、これ以上話し合っても仕方がない、しかるべく法的手段を検討する、と主張したので、調整不可能と判断し、調整手続きを打ち切らざるを得なかった。

（企画調整部調整第二課長）



特定紛争案件／三年度第五号のあらまし

建物の不具合をめぐるトラブル

下坂 誠四郎

一 事案の概要

買主甲は、売業者乙より、土地付戸建住宅を購入し、入居した、入居して一週間後に床下換気孔から水が溢れだしたので、乙に修理を依頼したところ、乙は、基礎に穴をあけて排水し、原因と思われる一階洗面所への給

水管の破損個所の修理を行った。

しかし、その後風呂場排水口等から悪臭がたちはじめたため、施工業者に修理を依頼したが、うかくゆかず一年が経過する内に、再度床下浸水が発見された。甲は、乙に調査を依頼したところ、給湯管から漏水していたことが判明した。

そこで、乙は、基礎を削り、修理工事をす
る旨申し出をしたが、甲は、一年以上も湯に
つかっており、基礎土台の木材に影響が考え
られ、また、建物全体の工事にも問題がある
として、建物を建て替えるか、等価交換する
よう要求したため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、建築家一名、行政
経験者一名）により四回の調整を行った。調
整の過程で不具合の確認のための現地調査を
実施するとともに、乙は、甲邸の補修工事の
ための改善案を二回提出した。

甲は、乙の補修工事改善案は具体的調査に
基づき、原因究明をして改善案をだしたもの
ではなく、補修工事のひきのばしのためであ
る。図面も「はつり」の省略がいたるところ
に見受けられ、納得できないとし、あくまで、
建物の建て替えか、等価交換をするよう主張
した。

これに対し乙は、改善案は工事をひきのば
すためのものではなく、一刻も早く工事を行
いたがためのものである。原因究明のため
調査をしたいとお願いしたが、証拠がなくな
るとして甲の協力が得られなかったのが工事
の遅延の原因である。改善案は「はつり」を

省略したものもあるが、建物は構造計算に基
づき建築されたもので、構造耐力上問題はな
く安全性は確保されているので、補修工事の
範囲内で対処したい。建物の建て替えとか、
等価交換は考えてないとした。

委員より、本案件は売買にまつわるトラブ
ルであり、建物が当初の目的を達し得ない程
度の瑕疵であるということになれば、契約解
除も考えられるが、このような瑕疵とは認め
られないので、建物の建て替えとか、等価交
換はなじまないとし、建物の補修工事に対処
するのが妥当との判断が示された。

しかし、甲は、乙が提出した補修工事改善
案の改善内容、修理方法では信頼できない、
仮に妥協するにしても、補修工事後の建物の
保証（二十年～三十年）と、工事業者の変更
の二条件を強く求めた。

これに対し乙は、①建物の保証については、
補修とは別に建物のアフターサービスの範囲
内で瑕疵担保責任を負うが、補修後二十年、
三十年保証することはできない。②工事業者
の変更は、将来、不具合が発生したとき、責
任の所在がはっきりしなくなるので難しい、
としてその要求を拒否した。

一方甲は、二つの条件が満たされない限り、
補修工事には応じられないと再度主張し、両

者の主張が対立し、妥協の余地がなかった。
このような状況により、これ以上の調整は不
可能と判断され、調整手続きは打ち切らざる
を得なかった。

（企画調整部調整第一課長）

