



特定紛争案件／四年度第四号のあらまし

マンション購入時の不具合をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成三年六月、新築マンションを代金五千八百二十万円で購入し、入居した。

入居後、玄関ドアのひび割れに気づき、乙に修理を依頼したが、乙はなかなか修理をせず、やっと修理をしてくれたが、その後また、風呂場のドアがしまらなくなったので、再度依頼したところ、乙は、浴槽の台座の一部を持ち上げて工事をし、浴槽構造材の一部を壊してしまった。浴槽の台座の持ち上げについても、あらかじめ心配だと申入れたが、乙が心配ないと答えたにもかかわらず、数カ月すると、浴槽タイルにひび割れが生じ、改めて工事せざるを得なかった。乙は、これらのミスについて認めようとしなかった。

そこで甲は、乙に対して、①浴槽を再度修理するか、それができないなら買い戻すか、②損害賠償として代金の一割を支払うか、いずれかを求めた。

これに対して乙は、①玄関と風呂場のドアについては、すべて修理した。②浴槽の再修理については、当社としては、今までの修理で十分であり、強度も問題ないと思っている。③浴室構造材の一部を壊されたといわれるが、壊したわけではなく、修理のため材料の一部を剝したもので、施工上のミスがあったわけではない。④浴室の工事に關して、アフターサービスのほかに今後十年間補償する旨確約書も交わしている。⑤買戻しには応じられないが、工事で迷惑をかけたのは事実なので、迷惑料(五十万円、再修理せず)程度は考えている、と主張したため、紛争となったものである。

二 調整手続きの過程

委員三名(弁護士一名、建築専門家一名、一般行政一名)により四回にわたり調整を行った。その過程において、甲は、買戻しについては撤回したが、乙が浴槽工事に使用した材質(シリコン)では、強度、安全性に問題があるとし、材質をかえて再度修理するよう強く求めた。

く求めた。

乙は、材質(シリコン)については、強度も、安全性も十分であるとしたが、甲の強い要望もあり、甲の希望する材質(FRP)で再修理することに同意した。

一方甲は、損害賠償として代金の一割を要求していたが、委員より、再修理をするのであるから、迷惑料五十万円が適当であるとし、提示したところ、双方納得し、本案件は解決した。

三 和解の内容

①乙は、和解契約後一カ月以内の土曜日、日曜日に甲、乙連絡のうえ、「ユニットバス改修工事(以下「本工事」という。)を行う。

②乙は、第一条による本工事完了後十年間、本工事を含め、「ユニットバスルームに不都合を生じた場合、責任をもって修理する。

③乙は甲に対し、本案件にかかわる解決金として、五十万円を本日支払い、甲はこれを受領した。

④甲及び乙間には、第一条から第三条に定めるほか、何等の債権債務のないことを相互に確認する。

⑤甲及び乙は、今後互いに本案件に關し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。

⑥甲は、本案件に關し、埼玉県庁になした乙への申立てを取り下げる。