



特定紛争案件／五年度第一号のあらまし

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、平成四年二月、未完成の土地付建物を代金二千二百八十万円で購入した。

平成四年七月建物が完成し、引渡を受けたが、建物内部に瑕疵(内装等各部に傷)があるため、乙に修理を依頼したところ、乙は修理をしたが、乙が頼んだ大工が自殺したため修理が大幅に遅れ、甲の希望する修理をしもらえなかった。

また、甲は別途駐車場の外構工事を乙に依頼したが、その工事も甲が希望したものと違う構造のものであった。

そこで甲は、乙に対して、①契約を解除し、買い戻すか、②それができないなら、建物を完全にすること、③駐車場の工事をやり直こと、等を要求した。

これに対し、乙は、①修理は時間がかかったが一応すませたところである。外構工事(駐

車場)は、甲の希望で別途工事として着手したが、三百二十万円の見積りを八十万円にするというので、中断している。②しかし、第三者の判断を得て、解決したい、と主張したため、紛争になったものである。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、建築家一名、不動産鑑定士一名)により四回(内一回は現地調査)にわたり調整を行った。

調整の過程において、甲は、契約の解除と買戻しの要求については撤回したが、①建物の瑕疵については、乙の費用で修理すること、甲の見積りによればその費用は七十一万円になること、②車庫の工事は現在四m八〇cmまでしか掘っていないが、車を二台入れるため五mにすること、③修理代を含めて、三百万円(内訳修理費七十一万円、クリーニング代二十万円、公庫金利負担百五十万円、慰謝料六十九万円)を支払うこと、を求めた。

これに対し、乙は、①修理費用は持つが、その額は乙の見積りによれば三十四万円であること、また、感情的な対立があるので、工事は甲の依頼する業者に施工してもらいたいこと、②車庫を四m八〇cmとしたのは、これ以上掘ると基礎が危険となるからで、要望どおりの工事はできないこと、また、乙は既に六十万円の費用を負担していること、③しかし、修理代、慰謝料を含めて百万円は負担する用意がある、と回答した。

これらの事情をふまえて、委員協議の結果、①甲の請求する公庫の金利分百五十万円とクリーニング代二十万円の要求は無理があること、②車庫の工事については、本件と切り離すこととし、乙は六十万円を放棄すること、③本件の解決金として百二十万円を乙が甲に支払うこと、を提示したところ、双方納得し、本案件は解決した。

三 和解の内容

①乙は、甲に対して、本案件にかかわる解決金として、金百二十万円を本日支払い、甲はこれを受領した。  
②甲は、本案件の駐車場に関する工事は自らの責任で行うこととし、乙は一切関係ないものとする。

③甲及び乙は、本案件に関し、前二条に定めるほか相互間に何等の債権債務のないことを確認する。

④甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議

も申立をしないものとする。

⑤甲は、本案件に関し、県庁へなした乙への申立を取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)

## 特定紛争案件／五年度第三号のあらまし

### 水道管配備をめぐるトラブル

伊藤隆之

#### 一 紛争の概要

申立人甲は、売業者乙より、平成三年十一月、市街化調整区域の既存宅地を代金二百八十万円で購入した。

重要事項説明の際、乙は、一三mmの給水管を宅地内に立上げると説明したが、施工されたのは本管からではなく、隣家への引込管(隣家を含む六軒の共有、一六mm)からの引込みであった。

そこで甲は、乙に対し、隣家への引込管からでは、水圧や、水道料金の問題でトラブルになる可能性が大きいので、給水管は本管よ

り引込みをするよう、要求した。

これに対し乙は、本管からの引込みは数百m先の県道からの引込みになり費用が多額となるので、金額の負担はできない、と主張したため、紛争になったものである。

#### 二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、一般行政二名)より五回にわたり調整を行った。

調整の過程において、甲は、①給水管を隣家から引き込むという説明がなかったこと、②メーターが子メーターのため、使用量をい

ちい隣家に確かめなければならないこと、③従って、給水管は県道の本管から引き込むこととし、費用は乙が負担して欲しいと、と主張した。

これに対し乙は、①重要事項の説明で一三mmの立上がりとしたことは認めたが、県道からの引込みは、二〇〇mほどの区間となり費用も五百万円にもなるので全額は負担できないこと、②料金計算なら現在の隣家の承諾を得て、親メーターとする用意があること、③また、水圧が心配なら、貯水タンクを設けてもよい、と主張した。

しかし、甲は、水道局の話しを聞いた結果、①貯水タンクについては、衛生面、管理面、