



特定紛争案件／五年度第五号のあらまし

建物不具合をめぐるトラブル

岡村 登志男

一 紛争の概要

買主甲等は、売主業者乙より、業者丙の媒介で、平成四年六月二十六日、新築の戸建住宅（宅地八五・〇七㎡、建物専用住宅 木造カラーベスト葺二階建、鉄筋コンクリート造地下車庫付、延一〇・〇九㎡）を代金七千四百万円で購入し、入居した。

入居後、二カ月程で基礎に亀裂が生じ、玄関ポーチ及び一階和室床が沈下したので、丙を通じて乙に連絡したところ、乙は事実を認め、応急補修をした。しかし、その後も建物の沈下がやまず、また、地下一階の車庫部分の擁壁が二〜三cm沈下して、亀裂が生じたため、甲等は、乙に苦情を述べたところ、乙はそのような苦はないと答えた。甲等が納得しないので、丙の提案で、第三者丁に調査を依頼することとした。

丁の調査の結果、建物を支えている擁壁、地下車庫等の工作物は、一体として計算し施

工すべきところ、そのような措置がとられていないこと、また、施工ミス等があること等のため、今後とも不同沈下等が発生するおそれがあると、指摘された。

そこで甲等は、乙に対して、①契約を解除し、代金を返還するか、②それができないなら、完全な補修工事をするか、いずれかを求めた。

これに対して乙は、①契約の解除及び代金の返還には応じられないこと、②補修工事には応じること、③公正な第三者が間に入って欲しいこと、等を主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、土木一名、建築一名）により、七回の調整（内一回は現地調査）を行った。

調整の過程で最も問題になったのは、擁壁が完全か、否か、の点であった。

甲等は、乙の擁壁は底盤の長さが短く、その安全性のチェックがなされていないと主張した。

これに対して、乙は、擁壁の構造計算書を示して、安全であると反論したが、甲等は丁の意見を求めて、乙の構造計算では、水平力が働かないものとして計算しているけれども、水平力が働かないことはあり得ないことであり、長期土圧による計算をしなければ、安全とはいえないと指摘し、その観点に立つて計算すれば、安全率を大きく下回っていると主張した。

甲等と乙との間で技術論争が長期にわたって続いたが、結局、甲等が安心して住める家にするために、地下車庫と擁壁の上部をRCスラブで連結し、擁壁の滑動及び転倒を抑えるということとで合意が成立した。

その他、基礎の土台の亀裂、浴室の水洩れ、二階ベランダの排水不良、サッシ廻りの亀裂、白蟻の防除をしていないこと等が甲等から主張されたが、いずれも、乙が補修工事を施工することとなった。

なお、工事の施工については、甲等は、当初業者の施工を希望していたが、丁の監視の下に、乙が施工することとし、工期は一カ月で合意した。

また、和解金について、甲等からは、違約金の半分、売買代金の一割七十四万円の主張があつたが、乙は五十万円しか出せないと主張し、結局百万円で合意した。

三 和解の内容

1 具体的な処理方法

① 甲等及び乙は、本案件の不具合項目とその処理方法について別紙一及び別紙二、別紙三、のとおり合意した。

② ①の処理のための工事開始は平成六年九月

月一日とする。

③ 工事期間は、概ね一カ月とし、工事は丁が監理し、乙の責任で行うものとする。

④ 甲邸調査費用については、乙が媒介業者である丙と協議して決めるものとし、甲等の負担は一切ないものとする。

2 和解金等について

① 乙は、本案件和解に伴い、和解金として金百万円を甲等に支払うこととし、内五十万は平成六年八月二十二日に支払い、残り五十万は平成六年九月二十日に甲名義の銀行

口座に振り込みして支払うものとする。

② 甲等及び乙は、本和解条項に定めるものを除き、互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求を行わないものとする。

③ 甲等及び乙は、本案件に関し、前各条項に定めるほか何等の債権債務のないことを互いに確認する。

④ 甲等は、本案件に関し、K県知事へなした乙への指導申立を取り下げる。

(企画調整部調整第一課長)



特定紛争案件／五年度第七号のあらまし

隣地の私道所有者が「鬼門」にあたるとして 舗装を認めなかったことによるトラブル

岡村 登志男

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より、平成元年五月二十五日、ワンルームマンションの一室（四階建の一階一〇四号、面積三二・八〇㎡）を代金七千九百四十八万円で購入し、同年十二月十六日に、別の一室一〇五号（一〇四号と同一内容）を代金一億百五十七万円で同様に

購入した。

甲は、契約前、マンションに通じる私道部分が舗装されていなかったが、乙より、「入口の私道部分の工事が遅れているが、砂利敷か、舗装とし、必要な側溝を設ける」との説明を受けたので、それを信じて当該物件を購入した。

しかし、乙が一向に工事をする気配もなか

つたので、乙に工事はどうなったか催告したところ、「私道の所有者と交渉して必ず工事をする。」との返事だった。

ところが、その後乙から、「私道所有者の反対で舗装工事ができない。」と言ってきた。

そこで甲は、乙に対して、舗装工事ができないと雨が降ればぬかるみ、排水も不良で建物本体に与える影響も大きく、マンションの財産価値が低下するとして、①契約を解除し、買戻しをすること、②契約当初から舗装がでないことがわかっていながら、故意に隠して契約させた、として乙に責任をとること、等を主張した。

これに対して乙は、①私道部分の舗装工事