

乙が損害賠償として五十万円(五回の分割払)を支払い、丙が手数料の金額(百三十四万円)を返還することを提示したところ、全員納得したため、和解に至った。

三 和解の内容

① 甲等に対し、本案件の解決金として、乙は金五十万円、丙は金百三十四万円の支払義務があることを認め、下記の方法により支払うものとする。

(1) 乙は、甲等に対し、本日金十万円を支払い、残金四十万円は四回の分割払いとし、平成七年五月より毎月末日迄に甲等の指定した口座に振込して支払う。

(2) 前項の支払期日及び支払金額は次の通りとする。

回数	支払期日	支払金額
第1回	平成7年5月末日迄	10万円
第2回	平成7年6月末日迄	10万円
第3回	平成7年7月末日迄	10万円
第4回	平成7年8月末日迄	10万円
合 計		40万円

(3) 乙は、項等に対し、前記の分割金の支払いを一回でも遅滞したときは、期限の利益

を失い、直ちに四十万円から既払を除いた残額及びこれに対する期限の利益を失った日の翌日から支払済まで年一割の割合による遅延損害金を支払う。

(4) 丙は、甲等に対し、本日金百三十四万円を支払う。

② 甲等並びに乙及び丙は、この契約書に定



特定紛争案件／六年度第七号のあらまし

建物の不具合をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲等は、売主業者乙より、業者丙の媒介で、平成五年四月十八日、新築の戸建住宅(木造スレート二階建 延面積 九十一・九十一㎡)を代金五千四百万円で購入した。

入居一か月後に雨漏りがしたので、乙に連絡し、補修を依頼したところ、乙は応急補修をしたが、補修後二週間程すると、別の箇所から再度雨漏りがあり、壁や畳に染みがつくとともに、かびが発生し、ビデオも雨に濡れて壊れてしまった。甲等は、再度乙に補修す

めるほか、相互に何等の債権債務のないことを確認する。

③ 甲等並びに乙及び丙は、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申立をしないものとする。

④ 甲等は、本案件に関し、都になした乙及び丙への申立を取り下げる。

るよう要求したが、乙が応じないうちに、新たに壁や天井に反りがでてきた。業者丙に相談して、専門家に見てもらったところ、雨漏りについては、ベランダを造り直さない限り直らないこと、壁や天井の反りについては、乙の大工の手抜き工事によるものと思われること、等を指摘された。

甲等は、丙に依頼して、乙と話し合った結果、雨漏りについてはベランダを補修し、壁や天井の反りについては、特にひどいリビングの天井と玄関を補修することになった。補修の結果、雨漏りは直ったが、雨漏りに

よる畳の染みや、ビデオの故障、リビングの天井及び玄関を除く壁や天井の反りは補修されず、そのままになってしまった。

そこで甲等は、乙に対して、未補修部分を補修するよう要求した。

これに対し、乙は、雨漏りの補修やダニの駆除、玄関の壁やリビングの天井の反りなどは甲等の要求に応じて百万円程度の費用をかけて補修していること、未補修部分については許容範囲と考えていること、公平な第三者に判断してもらいたいこと、等を主張したため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名(弁護士一名、建築二名)により四回(内現地調査一回)の調整を行った。

調整の課程で甲等は、①雨漏りのため、畳に染みがついたので、一階和室の畳を全部張り替えて欲しいこと、②雨漏りの影響でビデオが故障したので、修理して欲しいこと、③一〜二階の階段の廊下の壁、二階の天井の反りが目立つので、完全な補修をして欲しいこと、④白あり防蟻が保証書でされていることになっていたが、実際はされておらず、甲等の費用で実施したので、その費用(九万七千円)を負担して欲しいこと、等を強く主張し

た。

これに対し、乙は、当初①畳の張り替えは、一枚は約束したが、全部張り替えるとは言っていないこと、②ビデオの故障の原因が雨漏りによるかどうかははっきりしないこと、③一〜二階の廊下の壁、二階の天井の反りについては、通常考えられる範囲内のものであること、④白あり防蟻については、やってないことを契約時に口頭で甲等に言っていること、等を主張していたが、調整の過程で壁、天井の反りを除き、一階和室の畳の全面張り替え、ビデオの修理、白あり防蟻費用の支払い等についてこれを行うことを認めた。しかし、壁、天井の反りについては、乙は許容範囲内だと主張した。

そこで、委員より乙に対して、壁等の不陸の基準は、勾配が百分の三であり、これを超えているから、補修が必要であると思われると指摘した。これらの経緯を踏まえて、委員から、和解までに乙が乙の費用で畳の張り替えを行い、その他の事項については、乙が解決金三十五万円を甲等に支払うことを提示したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙は甲等に対し、本案件にかかわる解決

金として、既に行った工事に他に金三十五万円の支払い義務あることを認め、右金員全額を本日支払い、甲等はこれを受領した。

② 甲等及び乙間には、本案件に関し、前条に定めるほかに何等の債権債務のないことを相互に確認する。

③ 甲等及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の異議申立てをしないものとする。

④ 甲等は、本案件に関し、県になした乙への申立てを取り下げる。