



特定紛争案件／七年度第五号のあらまし

新築住宅の地盤沈下をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年十一月三日、売主業者乙より、新築の戸建住宅（木造モルタル造二階建、延面積九三・五七㎡）を代金四、五一〇万円で購入して、平成七年三月一九日に引渡しを受け、入居した。

甲は、物件引渡し前に、家の内部を見たが、その際壁クロスに歪みがあることを発見したので、乙に伝え、クロスを張り替えてもらった。入居後、同年六月に同様の状況が同じ場所のクロスに発生するとともに、更に同年九月には玄関の鍵がかからなくなり、床や建具等にも不具合が生じてきた。甲は、乙に苦情を言ったところ、乙は補修をしたが、その後状況は悪化するばかりであった。

乙は、同年一〇月、原因を特定するためレーザーを使い建物のレベルを測定した結果、建物が3mで五cm（角度で〇・九七四度）傾いていることが、また、同年一二月の地質調査では、軟弱

地盤のため地盤補強が必要ことが判明した。

そこで甲は、乙に対して、物件には住む意思はなくなったとして、①物件を買い取るか、②それができなければ白紙解約をするよう、求めた。

これに対して、乙は、①軟弱地盤のため、基礎工事に関して事前調査を行い、その結果に基づき工事を施工していること、②結果として建物が傾いてしまったことは申し訳なく思っているが、買取り、白紙解約には応じられないこと、③建物の建て替えを含め、不具合の補修で対応したいこと、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、一般行政一名、建築一名）により、五回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①本件土地は、地盤沈下により家が傾いているが、②知人の専門家に問い合わせたところ、本件土地は地形の底が谷になっており、その上の柔い土が流れているの

ではないかとのことなので、このような土地には住みたくない、③契約の解除か、物件の買取りか、代替物件の提供を求める、と主張した。

これに対して、乙は、①本件建築にあたっては、杭打ちをしたが、支持層を取り違えて、強度が足らず、申し訳ない。②しかし、建設業者としては、きちんと直して引き渡すのが当然の仕事であり、本件補修は鋼管杭圧入工法で直すことができる、③従って、甲の主張には応じることができない、と主張した。

当初、両者の主張に隔たりがあり、歩み寄りの姿勢が見られなかったが、その後調整外の場合、甲乙の話し合いが進み、専門家に調査を依頼し、その結果を踏まえて補修工事をするので、甲、乙が了解した。

具体的には、①調査は乙が発注し、費用を負担する、②補修工事は、土地の沈下については鋼管杭圧入工法により二本の杭（二本当たりの長期支持力四・八六t）を打設し、建物の補修については必要箇所について行う、③乙は、補修工事について十年間の保証をする。④以上については、公正証書を作成する、こととされた。その結果、甲乙間で公正証書が作成され、乙が工事を実施して完了したので、平成八年一二月甲から取下車の提出があり、本案件は解決した。（企画調整部調整第二課長）