



特定紛争案件／八年度第四号のあらまし

新築マンションの階段の構造をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成五年一月二八日、売業者乙から、本件マンション（戸数一九戸）の八〇二号室を代金四、三〇七万円で購入することとし、重要事項説明を受けて売買契約を締結した。

同契約においては、共有部分として階段の構造は、重要事項説明書において「鉄骨コンクリート造」にするとされていた。

甲は、平成六年一月二一日、乙から物件の引渡しを受け、入居したが、階段は、鉄骨造、グレーチング仕様であった。

当初、この階段は安全性の観点から問題視され、平成七年八月、マンション管理組合から乙あて「共有部分非常階段の床が金属製の枠だけで、下方が見え非常階段として、避難時に問題があるので、その対策工事」の要望が出されたが、乙は、問題がない、と回答した。

伊藤隆之

平成八年五月、管理組合の理事長が甲になり、甲は、同年七月一〇日、階段の構造が重要事項説明書の記載内容と異なり、契約違反である旨、乙に対し申入れをした。

これに対して、乙は、「法的には問題はないが、重要事項説明書の記載ミスがあったことを考慮し、工事費の二分の一を負担するが、残り二分の一は管理組合で負担するよう」回答した。

しかし、甲は、これに納得せず、同年九月三日、「改修工事又はその価額差相当分の返還」を求めて、乙に対し内容証明郵便で請求し、紛争になった。

甲の主張は、「本件階段は重要事項説明と異なる構造のもので契約違反である」とするのに対し、乙の主張は、「設計図書では当初からグレーチング仕様であり、重要事項説明書作成時のチェック漏れによる記載ミスであるから、工事費の二分の一しか負担できない」というものである。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、不動産鑑定士一名）により、三回の調整を行った。

調整過程で甲は、①この調整の申立ては甲個人であり、②乙は、重説で鉄骨コンクリートと記載したのであるから、そのとおり施工するか、差額を返還するよう、求めた。

これに対して、乙は、①本件については、管理組合と交渉して来ており、また、本件階段は共有部分であるので、管理組合との話でないと決着がつかないと指摘した上で、②本件階段は、建築確認申請、請負契約とも鉄骨構造で進めてきたが、重説の際、誤って鉄骨コンクリートと記載したもので、鉄骨コンクリート造りというものはなく、また、現地の敷地が狭いからコンクリート施工はできないと主張し、③階段のすけて見える点については、補修工事を行う用意があるが、管理組合でも費用の半分を負担して欲しい、と主張した。

甲は、さっそく管理組合の総会で、調整申立の決議を得たが、解決の方向については、組合内部で、金銭解決を希望するものと、補修解決を希望するものに分かれ、意見の統一が難しかった。

乙は、第三回調整で、A案（階段の上に鉄板を敷き、ノンスリップシールを貼る）とB案（ビニールシートを貼った上、ノンスリップをつける）の二つの案を提示し、また、委員から中間のC案も提示されて、次回までに、管理組合内部でその対応を検討することとされた。

しかし、その後平成九年三月一五日、乙は、定時株主総会を開催して、会社の解散を決議し、同社代表清算人が三月一七日神戸地方裁判所に特別清算開始の申立をし、三月二一日同裁判所より弁済禁止等の決定を受けた。これを受けて、乙は、三月二六日付で、本申立の取下げを申し出て来た。

このような事情を踏まえて、委員協議の結果、本案件については、これ以上続行不可能と判断し、四月三日打ち切ることとした。



特定紛争案件／八年度第五号のあらまし

マンション二階の騒音をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年一〇月四日、売業者乙から、本件マンション（面積八四・〇二㎡）の二〇一号室を代金四、四三〇万円で買い受け、同年一二月末引渡しを受けた。

二〇一室は、本件マンションのエントランス上部に位置し、下部には、エントランスホール、メールボックス、ポンプ室、自転車置場等があり、本件マンションの管理は、乙の子会社Aが行っている。

甲は、平成七年一〇月頃から、Aに対し、一階エントランスのオートロックドアの閉閉音、ポンプ室の作動音、メールボックスの開閉音について、苦情を申し出た。

Aは、乙とも協議し、①平成八年二月二〇日、一階エントランスのオートロック錠を電磁ラッチ方式から電動デットボルト方式に変換し、②翌二二日ポンプ室について防振ゴムの取付け等を行い、③三月七日メールボック

スにゴムを取り付ける等の対策を講じた。

しかし、甲は納得せず、四月三日、甲及びAで協議の結果、騒音の測定を行うこととなった。測定は、五月三〇日二時から翌三一日一時まで二時間、甲及びAの立会いの下に、施工業者Bにより行われた。

測定の結果、二〇一号室の室内騒音は、夜間一級（二三・三デシベル）、全体特級（三二・九一デシベル）相当であるとの評価がなされた。Aは、六月二七日、甲に対し、測定結果を報告するとともに、「現状に関する正しいご理解を賜りたい」と申し入れた。

しかし、甲はこれに納得せず、八月一五日と三〇日付で、乙社長あてに対応を求める文書を出した。

これに対して、乙は、九月六日付横浜支店長の文書で、「対策工事は十分行い、騒音測定結果も、集合住宅での生活において社会通念上支障がない範囲内のものである」と回答した。