



特定紛争案件／九年度第二号のあらまし

新築住宅の不具合等をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲と売主業者乙は、業者丙、丁の媒介で、平成五年一月二十九日、土地付建物（土地四一・五五㎡、建物七八・九七㎡、木造三階建、代金三、四六〇万円）の売買契約を締結し、平成六年三月二十八日、引渡しを受けた。

甲が入居後、平成七年一月、一階和室の西側に雨漏りが発生したので、乙に補修を要求し、乙が修理をしたが、同年一月と平成八年一月に再び雨漏りが発生し、乙は平成八年八月一〇月末日にかけてコーキング等による補修を行った。

その後、雨漏りは発生していないが、甲は、①コーキングでは、ひびが入るとすぐ雨漏りがするので、庇をつける等の修繕をして欲しいこと、②壁の塗替え、畳の取替え工事をしたいこと、また、③西側ブロックが境界線よりずれているので、境界線中央に積み替えて欲しいこと、④北側ブロックが境界線よ

りずれて積まれており、その現状は承認するとしても、ブロックの所有権は甲にあることを確認して欲しいこと、⑤北側境界は丸見えなので、ブロック上に遮蔽板を設置して欲しいこと、等を求めた。

これに対して、乙は、①雨漏りについては修繕済（平成八年一〇月未完了）で現在雨漏りはしていないので、これ以上の予防措置（コーキング、庇をつける等）は行う考えはないこと、②壁の塗替え、畳の取替え工事は行うこともよいこと、③西側ブロックの積み替えは、西側居住者Aの承諾がほぼ取れているので、正式な承諾を取って積み直したいこと、④北側ブロックについては、境界線中央へ積み直しの準備はしていたが、甲の主張に異存はないこと、⑤北側ブロック上への遮蔽板の設置については行ってもよいこと、等を主張した。甲はこれを不服として、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、鑑定一名）により、七回（内一回現地調査）の調整を行った。調整の過程で、甲は、①雨漏りについては、現在とはとまっているが、発生した原因を追求し、北側もダクトの変更、戸袋、コーキング等の措置をし、五年間保証すること、②西側境界ブロックを境界線中央に積直すとともに、西側隣地所有者Aの出窓が甲の敷地に食い込んでいるので、Aが将来建物を建て替えるときは取り除く旨承諾書を取り付けること、③北側境界ブロックについては、現在三段積みであるが、北側から丸見えであり、換気扇による臭いがあるので、ブロックを五段積みにし、その上に遮蔽板を設置すること、等を主張した。

これに対し、乙は、①雨漏りについては、阪神淡路大震災の影響と考えられるが、一応手当てをし、おさまっていること、西側工事については、工事が終了した平成八年一〇月末以後五年間の保証はするが、北側については、雨漏りしておらず、工事は必要ないこと、②西側境界ブロックの積み直しは行いが、Aの越境はたかだか一〜二cmであり、甲も屋根の庇がA側に越境しているのであるから、Aが

ら一方的な承諾書を取り付けることはできないこと、③北側境界ブロックの積直しをする用意はあるが、現在の境界が北側隣地に食い込んでいるので、境界中央線に積直しをするか、現在の位置で行うなら、その所有権は北側隣地所有者のものとしなないとおさまらないこと等を主張した。

委員より、甲に対しては、①越境物の建替時除却の承諾書は一方的にとれるものではなく、相互に交換すべきものである、②北側ブロックについては、今後の争いを避けるためには、境界線中央の方が望ましいと指摘し、乙に対しては、雨漏りについて北側及び保証期間の柔軟な対応を要望した。

その結果、歩み寄り気運が見られたが、甲から、トイレの修理の問題、本物件売却の際の措置、下請業者に対する担保の問題等追加要求が出されたほか、問題のむし返し等もあり、一時は甲乙鋭く対立して、調停を打ち切らざるを得ないかと心配された。

しかし、委員の粘り強い説得により、結局、甲は、①越境物除却の承諾書は相互に交換することとし、②北側ブロックは境界線中央とし、③下請業者参加問題は乙の責任で行うので取り下げることにし、他方、乙は、①雨漏りは、北側についても対応し、②その保証期

間は平成一四年三月末までとし、③この権利は買受人にも承継することとし、④トイレの修理については、一年間に限り、原因が乙にある場合、乙が費用を負担することで合意し、和解に至った。

三 和解の内容

(西側境界について)

① 乙、丙及び丁は、甲に対し、本件和解契約締結後一カ月以内に、工事施工日の二週間前迄に連絡のうえ、本物件西側境界ブロックの境界線中央への積替え工事を、乙、丙及び丁の費用で行い、甲に引き渡すものとする。

② 乙、丙及び丁は、本件和解契約締結後一カ月以内に、甲及び本物件西側住居所有者から相互の越境物について、将来建替の際には取り除く旨の承諾書を取付け、相互に交換するものとする。

(北側境界について)

③ 乙、丙及び丁は、甲に対し、本件和解契約締結後一カ月以内に、工事施工日の二週間前迄に連絡のうえ、甲宅北側境界のブロックにつき、現在の位置から境界線中央への積替え工事を行うとともに、当該ブロックを五段積にし、その上に遮蔽板を設置す

る工事を乙、丙及び丁の費用で行い、甲に引き渡すものとする。

(雨漏りについて)

④ 乙、丙及び丁は、甲に対し、本件和解契約締結後一カ月以内に、工事施工日の二週間前迄に連絡のうえ、本物件二階台所の換気扇のダクトのL型への変更工事、北側外部壁面のコーキング工事及び三階北側雨戸に三階西側雨戸と同様な戸袋カバー設置工事を乙、丙及び丁の費用で行う。

⑤ 乙、丙及び丁は、甲に対し、本件和解契約締結後第四条に定めた工事の施工後一カ月以内に、工事施工日の二週間前迄に連絡のうえ、本物件の一階和室の壁の塗替え、畳の入れ替え、天井のクリーニング工事を乙、丙及び丁の費用で行う。

⑥ 乙、丙及び丁は、甲に対し、本件和解契約締結後平成一四年三月末日までに本物件西側において雨漏りが発生した場合、当該箇所への適切な修理を行うとともに、その雨漏りが原因で壁、天井、畳に汚れが発生した場合は、壁の塗替え、天井のクリーニング、畳の入替え工事を乙、丙及び丁の費用で行う。

⑦ 本件和解契約締結以後平成一四年三月末日までに、甲が本物件を売却した場合、第

六条の甲の権利は買受人に引き継がれるものとする。

(上記以外について)

⑧ 甲は、本件和解契約締結後一年以内に本物件の二階のトイレの使用後に濁った水が溜まった時には、その原因の追求及び修理工事を他の業者に依頼し、その原因が乙、丙及び丁にある場合は乙、丙及び丁はその費用を負担する。

⑨ 本契約に定めない事項が生じた場合、または契約の事項に疑義が生じた場合に、甲並乙、丙及び丁はその都度誠意を持って協議し、決定事項については協議書を取り交わすものとする。

(企画調整部調整第二課長)



特定紛争案件／九年度第五号のあらまし

マンションのエントランス騒音をめぐるとらブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年七月一二日、売主業者乙から川崎市のマンション(三階、専有面積六四・三二〇)を代金五、六六〇万円で買い受けることとし、重説を受けて、売買契約を締結し、代金を完済して、平成七年四月九日引渡しを受けた。

甲が購入した部屋は、エントランス(エレベーターホール、メールコーナー等)の直上にあり、甲は入居直後から、階下エントランスの自動ドアの開閉音に悩まされた。

甲が乙と折衝した結果、乙は、自動ドアの開閉スピードの調整をし、自動ドアエンジン部分吸音シートの貼付、防音ゴムの取付け等を行い、同年九月一四日には騒音測定を行うとともに、甲に防音シート工事を提案したが、話し合いは進まなかった。また、甲の自動ドア開閉スピードの改善の要求も、安全な出入りに支障があった。

乙は、平成八年七月、騒音・振動防止工

事(①自動ドアの防振ボルト取付け、②天井裏グラスウール充填、③換気扇の防振ゴム取付け)を実施し、同工事後乙の依頼した業者に騒音測定をさせたところ、工事実施による減音効果(一〜三dB改善)はあったとされた。

しかし、甲は、これを不服として、乙に対し、①物件を買い戻すか、②それができなければ、機械騒音が暗騒音(特定騒音以外の騒音)を超えないこと、③人為的騒音が川崎市の騒音基準を満たすこと、等を求めた。

これに対して、乙は、①物件の買い戻しには応じられないこと、②これまで、自動ドアの開閉速度の調整、防音ゴムの取付け、換気扇振動防振用ゴムの取付け等の措置を講じていること、③公平な第三者の判断を仰ぎたいこと、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、建築一名、一般行