

特定紛争案件 / 十年度第一号のあらまし

# 新築住宅の不具合をめぐるトラブル

伊藤隆之

## 一 事案の概要

買主甲は、平成九年四月業者丙の媒介により、売主業者乙から未完成の土地付建物を代金六、七八〇万円で購入する旨売買契約を締結し、九月建物の引渡しを受け、一〇月入居した。

しかし、入居後、甲は、①二階窓が片開きのため、食器棚を搬入できず、新規購入を余儀なくされた。②また、台所ジャロジ取付窓網戸の取外し不能、三階網戸の歪み、一階フロアリングの浮き、三階サッシのズレ、西側道路の未舗装等があると主張した。

これに対して、乙は、①窓の片開きについては、甲に事前に説明しており、②ジャロジの網戸は取り外しでき、三階網戸の歪みは許容範囲であり、フロアリングの浮きは防ぐことができ、サッシのズレと西側道路の舗装は対応する、と主張した。

両当事者間で意見が対立し、紛争になった。

## 二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政一名、建築一名）により、八回（現地調査一回含む）の調整を行った。調整の過程で、甲の主張のうち、西側道路の舗装は解決したが、その後二階の雨漏り等新たな追加項目が加わり、十二項目が未解決であった。双方で見積りをとったが、両者の差が大きく開いて、歩み寄りが難しい状況であった。

しかし、その中で、二階西側と東側の雨漏りの問題が最大の問題となった。

乙は、本件建物はツーバイ法の造りで、出窓部分であるから、水洩れがするとは思えないとしたが、出窓のボードについて、原因を究明し、必要な補修を行うと申し出た。

しかし、甲は、乙に施工させるのはいやだとして、これを拒否した。

その結果、甲の希望する業者に乙が発注して補修することで一応両者合意したが、甲の

希望する業者は、乙との協議を拒否した。そこで、委員から金銭での解決の提案があり、一時妥協の気運も生じたが、最終段階になって、乙は、補修は行いが、金銭解決には応じられないと主張し、他方、甲は、金銭解決なら応じるが、乙に補修させることには応じられないと、と頑張った。

委員が再三にわたって両者の調整を試みたが、両者の根強い不信任は解消されず、結局最後まで両者とも態度を変えず、不調もやむを得ないと主張したため、両当事者同意のもと、打ち切りとした。

（企画調整部調整第二課長）