



特定紛争案件／十年度第六号のあらまし

ログハウスの不具合をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲ら（五名）は、平成八年から九年にかけて、売業者乙の販売代理丙から、川崎市東百合丘の土地建物（ログハウス）を代金五、六八〇、〇八九万円（土地一〇一・〇六、一〇七・六八㎡、建物七九・三四、八六・一四㎡）で買い受け、入居した。

入居後、甲らは、①平成九年二月、雨漏りが発生したので、乙に苦情を述べたところ、乙はコーキング等の補修工事をしたが、いまだに直っていない。②物件（三階建）について、建ぺい率、容積率違反（建築基準法違反）等が判明し、転売できない状態にある。③生活排水の垂れ流しにより、住環境の安全かつ衛生的な生活が確保できない。④住宅地入口の私道について、迂回路ができたなら車両通行禁止となることは聞いていない。⑤工事一部に未完成なものがあり、乙に何度催促しても施工してくれない。⑥建築申請、建築確認の図面と実際完成した建物が違っており、建築

確認がとれていない家がある。⑦建物に構造上の欠陥があり、安全性が確保できない。⑧従って、この物件には住めないとして、乙に諸経費等込みの購入代金で買取るよう、主張した。

これに対して、乙は、①雨漏りについては、丸太材の使用ということもあるが、甲らの要求に従い何度も補修をしているが、雨漏りがあれば補修はする。②建ぺい率、容積率違反というが、三階建は甲らの要望で施工している。③生活用水の垂れ流しというが、排水施設は既存施設を利用しており、問題はない。④私道の車両通行禁止については、隣地開発工事のため、迂回路があり問題はない。⑤工事の一部未完成は、甲らの中に代金の一部未払者がいるからである。⑥建築確認がとれていない家については、当社のミスで確認済がとれるよう努力している。⑦建物の構造上の欠陥はなく、安全性も問題はない。⑦買取りはできない、あくまで補修で対処したい、等と主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士、建築、一般行政各一名）により四回（現地調査一回含む）の調整を行った。調整の過程で、甲らは、「乙、丙から家を購入したが、購入後雨漏り等が発生し、修理してもらったが直らない。この家には住めないで、買い戻して欲しい」と主張した。これに対して、乙は、「直すことは可能なので補修で対応する。買戻しには応じられない」と主張した。

委員が現地調査をし、その結果を踏まえて、甲らに対し、「現地を見た結果、個々に瑕疵はあるが、住めないほどひどいものではなく、甲らの主張する買戻しは、乙が拒否しているので難しい」と指摘し、乙に対し、信頼関係が壊れているから、補修は第三者が行い、その費用を乙が負担することを提案した。

乙は、この提案を了承したが、甲らは、別の業者の意見も聞き、補修では構造的な不安が残るとして、買戻しに近い金額の支払いを求めた。

委員から、両者にさらに歩み寄りを求めたが、両者譲らず、甲らは訴訟を提起するとし、打切りの申立てをし、乙もこれに同意したので、やむを得ず打切りとした。