

特定紛争案件 / 十年度第五号のあらまし

新築戸建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、平成五年四月一日、売主業者乙から泉南市の新築戸建住宅（土地一〇六、三六㎡、建物九六、八五㎡二階建）を代金四〇七四万円で買い受け、平成五年八月二八日に入居した。

甲は、購入前、乙の担当者からべた基礎と言われたが、実際は布基礎で入居後、①玄関ドアの開閉が困難となり、鍵がかからなくなり、②ガレージのコンクリートに亀裂が生じ、段差とひび割れが生じ、家が傾いてきた。

乙は、地盤の沈下と建物の不具合を認め、平成九年一月、地盤に凝固剤を注入し、補修をしたが、家の傾き（四〜五cm傾いている）は直らなかった。

甲は、乙に対して、今の家には住めないの、乙に物件を購入価格で買い取るよう、主張した。

これに対して、乙は、販売した以上甲が納

得いくまで補修をするが、買取りはできないと主張したため、紛争になった。

二 紛争手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、鑑定士一名）により九回（内現地調査一回含む）の調整を行った。調整の過程で、甲は、「購入四カ月後に戸が閉まらなくなり、亀裂、ガレージの段差ができた。修理してもらったが、前よりひどくなっている。このままでは住めないの、購入代金で買い戻して欲しい」と主張した。

これに対して、乙は、地盤沈下の事実を認め、補修対策のためボーリング調査をさせて欲しいと提案したが、甲は、今の家には住みたくないとして、調査を拒否した。

買取りについては、乙は、地価が下落しているから、購入価格での買取りはできないが、時価であれば応じるとの意向を示した。

甲は、甲が依頼した業者の査定価格二、四

〇〇万円に慰謝料を加えて三、〇〇〇万円を主張したが、乙は、査定価格は一、九七一万円であり、慰謝料を加えて二、一〇一万円であると頑張った。その後、甲は、二、五〇〇万円まで額を下げ、他方乙は二、三〇〇万円まで歩み寄った。

そこで、委員から、買取価格二、四〇〇万円を提示したところ、両者納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 甲は、乙に対し、本日、本物件を代金一、四〇〇万円で売り渡し、乙は、これを買った。

② 乙は、甲に対し、前条記載の代金を以下の方法により甲方に持参または送金して支払う。

(a) 内金二四〇万円は本日支払い、甲はこれを受領した。

(b) 残金二、一六〇万円は平成一二年一月末日限り、本物件の引渡しおよび所有権移転登記手続と引換え。

③ 本物件の所有権は、乙が甲に対し前条(b)にしたがい売買代金の支払いを完了したときに、甲より乙に移転する。甲は乙に対し、

平成一二年一月末日限り、第二条(b)の金員

- の支払いを受けるのと引換えに、本物件につき所有権移転登記手続をなし、かつ本物件を現状有姿のまま引き渡す。所有権移転登記手続に要する費用は乙の負担とする。
- ④ 甲は第二条(b)の残代金の支払いを受けると同時に、本物件に設定された抵当権設定登記を抹消したうえ、乙に対し、抵当権、賃借権その他所有権の行使を妨げる一切の負担がない状態で所有権を移転するものとする。
- ⑤ 本物件は、紛争の調整事項解決のための売買のため、甲は、本物件を現状有姿で引き渡すとともに本物件に対する瑕疵担保責任を一切負わないものとする。
- ⑥ 本物件にかかわる公租公課および電気、ガス、水道その他付帯設備の使用料は本物件引渡し日をもって区分し、引渡し日までの分は甲の負担、翌日以降の分は乙の負担とする。公租公課納税分担金の起算日は四月一日とする。
- ⑦ 第四条による引渡し後、本物件内に甲の所有物が残存している場合は、甲は乙に対し、その残存物の所有権を放棄するものとし、乙は右残存物を随意に処分することができる。

- ⑧ 本物件引渡し前に、天災地変等不可効力のため本物件が滅失または減少したときは、その損失は甲の負担とする。
- ⑨ 乙が、第二条(b)の残代金の支払いを怠ったときは、乙は、甲に対し、未払い金額につき平成一二年二月一日から支払済みまで年一割の割合により遅延損害金を支払う。
- ⑩ 甲が第四条の期限までに本物件を引き渡さず、または何ら負担しない状態で所有権移転登記をしない場合は、平成一二年二月一日から引渡し済みまたは登記手続に至るまで、一日あたり金一百万円の割合による遅延損害金を支払う。
- ⑪ 本条に基づき取引する場合、第六条ないし第八条に「引渡し」とあるのは、すべて現実に引渡しがあった日を基準にするものとし、また、第九条および第一〇条に「平成一二年二月一日」とあるのは、「取引の翌日」と読み変えるものとする。
- ⑫ 甲および乙は、本案件に関し、この和解契約書に定めるほか何らの債権債務がないことを相互に確認し、裁判上、裁判外を問わず、相互に一切の請求をしない。
- ⑬ 甲は、本案件に関し、大阪府へなした乙への苦情申立を取り下げる。



特定紛争案件／一一年度第一号のあらまし

新築戸建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、平成八年一二月三日、売主業者乙から、新築の戸建住宅（土地一〇〇㎡、建物九五、〇一㎡二階建）を代金四、五〇〇万

円で買い受け、平成九年三月一五日入居した。甲は入居後、床の軋みと車庫コンクリートのひび割れが生じたので、乙に苦情を申し入れ、乙は補修工事をしたが、甲は未だ不具合が直っていないとして、平成一〇年七月、A