



特定紛争案件 / 一一年度第二号のあらまし

新築戸建住宅売買における誤った説明によるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成九年九月二日、売業者乙から、居宅（一〇一、〇一㎡、建物一二八、八〇㎡）を代金四、二四五万円で買い受ける旨、売買契約を締結した。

甲は、平成九年十一月一日入居したが、平成一〇年一〇月の台風後、甲は、一階車庫部分について、コンクリートの嵩上げがなされていないため、雨水が浸水して来る、二階に不具合がある等として、乙に対応を求めた。

乙は、嵩上げには応じるとしたが、甲に一五万円の費用負担を請求したため、甲は、平成一一年二月、宅建協会に苦情を申立て、同月二三日話し合いが持たれたが、不調となった。そこで、甲は、乙に対して、物件の買取り（購入金額プラス一、八〇〇万円、計六、〇四五万円）または損害金（三、〇〇〇万円）を支払うよう、求めた。

これに対して、乙は、一階部分の嵩上げと

二階の補修には応じる用意があるが、物件の買取り及び損害金の支払いには応じられない、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）により五回の調整を行った。調整の過程で、甲は、購入の際、「一階は車庫になっているが、店舗として利用もでき、貸せば返済が楽になる」と言われたので契約したが、借主が見つからないし、建物の不具合もあると主張した。

乙は、修理すべき点は修理し、店舗として貸すのなら借主を探すこと等協力はするし、また、リビングに改造するなら常識的な範囲内で協力すると述べた。

甲は、弁護士とも相談した結果、店舗としての利用は諦め、リビングの改造を求め、乙は、前向きに検討することとし、現地調査を

行った。

しかし、調査の結果、乙は、改造には本格的改築工事が必要で、費用も三〇〇〜三五〇万円かかり、とても応じられない、五〇〜一〇〇万円しか出せないと主張した。

他方、甲は、二〇〇万円を譲らなかつた。委員から、諸般の事情を勘案して、解決金一四〇万円を提示したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙は甲に対し、本案件にかかわる解決金として、金一四〇万円の支払義務があることを認め、右金員を本日支払い、甲はこれを受領した。

② 甲及び乙間には、本案件に関し、前条に定めるほかに何等の債権債務のないことを相互に確認する。

③ 甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。

④ 甲は、本案件に関し、大阪府へなした苦情申立てを取り下げる。