



特定紛争案件 / 十二年度第三号のあらまし

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、平成九年二月、業者丙の媒介で、売主業者乙から新築の土地付建物（土地一〇〇㎡、建物九二・七三㎡、二階建）を代金三、九五〇万円で購入し、七月引渡しを受けて、入居した。

甲は、入居三か月後、一階床の軋み、天井床の軋み、壁紙の剥がれ等が発生したので、乙に連絡し、手直しするよう求めた。乙は、手直しに応じたが、甲の満足するような結果が得られなかった。甲と乙の話し合いの結果、乙は、再度床の軋みを手直しすることとし、平成一〇年一〇月、全面的に一階床の手直しを行ったが、翌年十一月、ベランダにクラック及びモルタルの剝離が発生した。乙は、ベランダは市の推奨する工法でやっており、乙に責任がないと主張した。甲は、知合いの大工にベランダ及び二階床の傾斜を見てもらったところ、二階床が浮いており一年経過した

だけにしてはベランダの剝離がひどいと言われた。

甲は県に相談、県は乙に書面で対応するよう指導し、建築家協会を紹介した。甲は、平成一一年三月、建築家協会に自宅を点検してもらったところ、①屋根の線が細い（梁が細い）、②二階床の傾斜、③外壁の隙間の三点について指摘を受けた。

平成一一年四月、乙は、ベランダ、二階洋室の点検をし、二階洋室が東側方向に3mで一三mm傾斜していることを確認した。乙は、翌年五月、ベランダ、床の軋み、外壁の手直しを行ったが、甲は、屋根の線が細い（梁が細い）、二階床の傾斜等について未解決であると主張し、乙に対して、①二階床（フローリング部）の傾斜改善、②梁の強度アップ、③保証書に基づく点検の実施、④クレームに対する迅速な処理を求めた。

これに対して乙は、甲の要求には誠意を持って対応しており、第三者の公平な判断があ

れば対応したい、と主張した。

二 紛争調整の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、行政一名）により五回（現地調査一回含む）の調整を行った。調整の過程で、甲は、二階床の軋み、二階床の傾斜が直らない、建築士に見てもらったら二階を支えている梁が細く、地震が来たら心配であるので直して欲しい、と主張した。乙は、梁の太さは十分に根太を替え、床を張り替えれば直る、と主張した。

委員より、現地調査の結果を踏まえて、二階床の軋み、傾斜の原因は、一階リビングに柱がなく、また、総二階ではないため、梁が持たないことによるもので、これを根本的に改善するには、布基礎を補強し一階に柱を建てる必要があると指摘した。また、併せて、第三者による耐震性の調査を提言した。甲が依頼して調査を行ったところ、耐震性に問題があり、筋交いを一本入れる必要があることを指摘された。委員の調整により、乙の費用で、乙が補修工事を行うことで、両者は納得し、和解に至った。

三 和解の内容

① 乙は、本案件和解契約締結後の平成一二

年八月二二日以降、甲に連絡のうえ、補修工事（以下「本工事」という。）を乙の費用で行う。

② 本工事の作業日程は概ね一か月とし、作業日程を延長する場合は、甲、乙で協議して決めるものとする。

③ 乙が瑕疵担保責任を負う期限については、保証書に基づく保証期限とする。

④ 甲及び乙は、本工事が終了した後、紛争担当委員に判断を仰ぎ、本工事終了の確認を受け、かつ、甲が工事の完了を了承した時点で本工事は終了したことにすることに甲と乙は同意した。従って、甲は爾後乙に対し、本案件紛争につき再度異議を申し述べないものとする。

⑤ 乙は、甲に対し、平成九年七月二四日発行の保証書で五年保証しているものは、引き続き保証するものとする。ただし、本案件と同一性を有するものは除くものとする。

⑥ 甲と乙の間には、第一条から第五条に定めるほか何らの債権債務がないことを相互に確認する。

⑦ 甲は、本案件及びこの和解契約の内容について、第三者にその内容を洩らしてはならない。

⑧ 甲は、本案件に関し、埼玉県へなした乙

への苦情申立てを取り下げる。

（企画調整部調整第二課長）



特定紛争案件／十一年度第四号のあらまし

合併浄化槽をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成九年一二月、業者乙の媒介で、売主より、中古の土地付住宅を代金一、六〇〇万円で購入する旨の売買契約を締結した。その際、トイレは汲取式であったため、甲は、合併浄化槽を希望した。

甲は、乙の担当者（取引主任者）丙から「責任を持って良い業者を選んで、入居日（二月二三日）までに浄化槽の工事を完成させておく」との確約を得たので、その実行を依頼した。丙は、業者Aに浄化槽工事を依頼し、工事が終了したので、甲はAに工事代金一、六万円を支払ったが、浄化槽が沈下し機能しなかったため村役場に頼んで調査してもらった。Aが無資格業者でずさんな工事である

ことが判明した。また、合併浄化槽については、購入前、丙から、村役場から五〇万円の助成金が出るとの説明を受け、助成金の申込書を丙に郵送したが、後で村役場に確認したところ申込みがされていないことがわかった。

甲は、別途業者Bに工事を依頼して本件浄化槽を撤去し、新たな浄化槽を設置したことで村から助成金五〇万円を受領したが、Bの工事については乙に連絡しなかった。Aはその後、甲に二六万円のみを返還し、所在不明となった。

甲は、乙に対して、乙が無資格業者を紹介したために損害を受けたとして、一五五万円（工事費一〇〇万円、助成金相当額五〇万円、慰謝料五万円）を支払うよう主張した。

これに対して乙は、迷惑料として一〇二