



特定紛争案件／平成十二年度第三号のあらまし

中古住宅の瑕疵をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事実の概要

買主甲は、平成九年一〇月、売主業者乙から、業者丙の媒介で、中古の土地付住宅（土地）六三・八九㎡、木造軽量鉄骨造・陸屋根、スレート葺三階建、昭和三九年建築、昭和六二年及び平成四年増築、延べ面積八八・六三㎡）を代金二、二八〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、残金決済及び引渡しの日を平成九年一月とした。

甲が入居前に物件を点検したところ、当日は雨天で、二階の押入れに雨漏りがあることを発見し、乙に修理させて、一月入居した。入居翌日、風呂場で水漏れが発生したため、丙に連絡し、乙に対応を申し入れたが、乙が応じないため、自費で修理した。その後、二階の押入れに再度雨漏りしたため、乙に告げたところ、乙はこれに関しては修理した。甲は、平成一〇年四月、大量の白アリが発生したため、丙を通じて乙に対応するよう求めた

が、乙は中古物件であることを理由に対応しなかつたため、やむを得ず自費で白アリ業者

を呼び対応した。同年八月、大雨が降った日に分電盤に雨水が入り停電したため、甲は、不安になり二階内壁を外し中を確認したところ、長年にわたる雨漏りや白アリのため柱が朽腐しており、その上にベニヤ板を張りクロスを貼っていたことが判明した。甲は、この工事は乙の弟が行っており、乙はこのことを知りながら売却したと思い、乙に対して、①納得いく修理をするか、②あるいは修理代金を負担するか、③代替物件を提供することのいずれかを実行してくれるように主張した。

これに対して乙は、①クロス貼りで隠蔽したというのは甲の言いがかりで、そのようなことは一切していない、②中古物件であるから、当事者の予測できないことが起り易い、③甲、乙及び丙で話し合い、乙としては各々が三分の一の費用負担をすることで解決したい、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（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により三回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①中古物件を購入したが、購入後雨漏りが発生、クロスを剥がすと柱が白アリに食われボロボロで、安心して住めるような状態ではない、②改装渡しとなっていたが、乙は柱等が腐っていたのを承知の上でクロスを貼り売却したと思われる、③中古でも一〇年程度は住めるようにして欲しい、④既に家の修理費に七八万円ほど支払っている、⑤腐った部分を取り除き、柱を立て直して欲しい、⑥白アリの駆除と雨漏りの修理をして欲しい、⑦修理費は約三〇〇万円程度であるので、応分の負担をして欲しい、⑧それが無理ならば、乙の費用で修理して欲しい、等を主張した。

これに対して乙は、①本物件は競売で落札したもので、修理して売却したものである、②クロス貼りで隠蔽したというのは甲の言いがかりで、そのようなことはない、③迷惑をかけたのは事実なので、白アリは五年保証、雨漏りは一〇年保証の修理は考えている、④修理費は五五万円程度と考えられるが、応分の負担はしても中古ということもあり金額は負

担できない、甲、丙も一部を負担して欲しい、等と主張した。

委員より、甲に対しては、築三六年の中古物件でもあり、法的にも売主にどこまで修理義務があるかを判断するのは難しく、耐用年数の問題もあることを指摘し、乙に対しては、中古物件に対する修理義務の程度の問題はあるが、売主である以上瑕疵担保責任は負わざるを得ないこと、丙が費用負担を拒否している以上丙に費用負担を求めるのは難しいこと等を指摘して、なお一層の両当事者の歩み寄りを求めた。

最終的に甲が、修理は自分で行うとして金銭での解決を希望したので、委員の調整により、乙は甲に修理費四〇万円を支払うことで、両当事者は納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件に係る和解金として、金四〇万円の支払い義務があることを認め、右金員を平成一二年一〇月末日限り、甲の指定した口座に振込により支払う。
- ② 乙は、甲に対し、前条の支払いを遅滞したときは、期限の利益を失い、期限の利益を失った日の平成一二年一月一日から支払済みまで年一割による遅延損害金を支払

う。

- ③ 甲及び乙は、前条項に定めるものを除き、何等の債権債務がないことを相互に確認する。
- ④ 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

議申立をしないものとする。

- ⑤ 甲は、本案件に関し、大阪府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／平成十二年度第四号のあらまし

新築戸建住宅の不具合をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事実の概要

買主甲は、平成八年二月、売業者乙から、新築の普通借地権(地上権)付分譲住宅(土地一七三・六七㎡、木造スレート葺二階建、一階六九・三五㎡、二階四九・三四㎡)を代金三、五二〇万円で購入し、平成九年三月入居した。

入居後二〜三カ月して、甲は、クロスの不具合と床鳴りに気づいたので、定期点検時に乙に手直しを求めたが、十分に対応してくれず、直すという約束も守られなかった。

その後乙は、平成一一年四月、甲と補修工

事に関する契約を締結し、補修工事を実施したが、三カ月後の定期点検の際、甲から他に不具合が九項目あると指摘されて、補修をしたが、甲は、しばらく様子を見たいとして工事完了の確認を断った。

乙は、一〇月二二日、甲から、リビングの床が抜けそうだという連絡を受け、甲宅を訪れたところ、床が抜けるような状態はなかったが、一カ所へこむところがあり、他にも床鳴りが何カ所か発生していたので、後日調査をして、手直しすると回答した。

乙は、一〇月二七日、再度点検を実施したが、その際、甲から一七項目の不具合がある