



特定紛争案件 / 平成十四年度第四号のあらまし

建物の基礎部分の不具合等をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成一二年一月、業者丙（元付）、丁（客付）の媒介で、売業者乙との間で新築戸建住宅（土地一〇四・四〇㎡、建物延べ面積九八・五三㎡）を代金四、三五〇万円で購入し、平成一三年一月に入居した。

甲が入居後、まもなく一階リビングで床鳴りが発生、二階六畳間の内壁三カ所にひび割れができて、ドアの開閉が困難となり、その後、外壁数カ所にもひび割れが発生した。

甲は、平成一四年四月、市の建築課へ出向き相談し、市の指導に基づき丙が中心となって話し合いを継続したが合意に至らなかった。

そこで甲は、乙、丙及び丁（以下「乙ら」という。）に対して、不具合の原因は、建物の基礎部分の一部が二カ所において擁壁に乗っているため、このような状況では構造耐力、耐震性も心配である、基礎の内容や建物の配置が変更され、床フロアーの厚みが一五㎜から一一㎜に変わる等内容に変更があるにもかかわらず

ならず重要事項での説明がなく、説明があれば購入しなかったとして、損害賠償を支払うか、買戻しをするかのいずれかを主張した。

これに対して乙らは、本件建物は中間検査合格証及び工事完了検査済証の発行後の契約であり、取引としては全く問題はない、建築基準法上の必要書類はすべて渡している、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）により四回の調整を行った。調整の過程で、甲は、一階リビングの床鳴りはこの下請業者が来て直してくれたが、外壁のひび割れは直っておらず、擁壁にも多数のひび割れが発生している。ひび割れの原因は、建物の基礎の一部が擁壁の上に二カ所乗っているからである。建物の柱の太さ、土台の長さも建築確認図面と違っていることが新たに判明した。この建物は違反建築物で、地震が来れば崩壊する。柱の太さ、土台の長さの修復は

不可能であるから契約を解除し、代金を返還するか、それができないなら、損害賠償として一、三〇〇万円を支払うよう、主張した。

これに対し乙らは、建物のひび割れ、擁壁のひび割れは甲が望むなら補修はするが、一、三〇〇万円の損害賠償は支払えない。甲はひび割れの原因は、建物の一部が擁壁に二カ所乗っているというが、そのような事実はない。ただ、四隅の一カ所が五cm程度浮いているが構造上何等問題はない。市の検査も受け違反建築物でもない。柱の太さ、土台の長さは修復不可能なので、妥当な範囲内なら金銭解決も考えるが、契約解除及び代金返還には応じられない。擁壁は市の立会いを得て構築しており、耐震性も問題はない、等と主張した。

乙らは、建物については欠陥住宅ではなく、構造上も何等問題はないが、甲が心配なら補修や補強を行ってもよい、妥当は範囲内なら金銭解決も考えるところだが、甲は、本件建物には瑕疵が沢山あり、欠陥住宅であるとし、補修又は資産鑑定による損害賠償を請求したため、両当事者の意見が合わず、委員より、甲に対して資産鑑定までの調整は難しい旨伝えたと、甲が裁判による解決を強く主張したため、調整不可能と判断され、やむを得ず、両当事者了解のもとに本件は打ち切りとした。