



新築マンションの不具合をめぐるトラブル

伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成14年12月、売主業者乙から新築区分所有建物の3階の一室（専有面積55.96㎡）を代金2,210万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、平成15年3月引渡しを受け入居した。

甲は、入居前の平成15年3月に内覧会があり、その時点で部屋を点検したところ、リビング・ダイニングのクロスに剥がれ、洋室クロゼットにキズ等があったので、乙に指摘して、同年4月に補修をしてもらった。

甲は、入居後、サッシ（リビング・ダイニング部分）の開閉時に異常な音がする、サッシ枠にキズがある、洗面所の化粧台表面のシールが均一ではない、等の22項目の不具合を見つけた。

甲は乙に対して、22項目の不具合の補修と損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、平成15年7月、甲に対し、22項目の不具合はいずれもアフターサービス基準の適用除外項目に該当し、補修にあたらないと回答したため、紛争になった。

2 紛争処理の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により8回（現地調査1回を含む）の調整を行った。調整の過程で、甲は、①当初は22項目の不具合があったが、その他に18個所、合計40個所の不具合が見つかった、②乙に一部補修をしてもらったが、工事が杜撰で、完全に補修されていない、③リビング・

ダイニングのところのサッシが重く、開閉時に異常な音がして、枠に無数のキズがある、④バルコニー部分の腰壁、端部面木処理が不整形である、⑤新築マンションを購入したのに多数の不具合がありこのようなマンションには住みたくないの、契約を解除し、代金を返還するか、⑥それができないなら、40個所の不具合項目を補修し、損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、①契約解除には応じられない、②一部不具合があることは認める、③損害賠償は支払えないが補修で対応する、④40項目のすべては補修できないができる限りの補修は行う、⑤サッシについては異常はなく、製品に問題はないが、ガラス障子の交換、枠のキズは補修する、⑥バルコニーの腰壁部分は水切り的问题があり、補修は難しいと主張した。

委員より、甲及び乙に対して、不具合の実態がわからないので、現地調査を実施したいと提案したところ、甲及び乙も納得したので現地調査を実施した。

現地調査を踏まえて、委員より、甲に対しては、契約解除は不具合により生活ができないほどでない限り現実には難しいこと、乙が損害賠償は支払えないと主張している以上補修での対応しかないが、40項目全部の補修は難しいこと、乙にできるだけ補修をしてもらうことにして、甲が補修項目の優先順位をつけたらどうかと提案した。一方、乙に対しては、40項目のうち、乙が補修できるもの、できないものを区別し、補修できるものについ

ではできる限り補修を実施して欲しい等を要望した。

乙は、40項目を分類し、既に補修が完了したもの7項目、未完了分6項目、検討10項目、非対応17項目とした。

甲は、優先順位をサッシ部分に絞って補修を要求したところ、乙は補修したが、補修前よりかえって悪くなったこと、乙の補修には誠意が見られず、信頼感がなくなったこと、新たに共有部分にも100箇所にも及ぶ不具合項目が見つかったので、管理組合と一緒に訴訟を含めて対応するので、未完了部分、検討項目、非対応項目については補修をしなくてもよいと主張した、ただし、非対応項目のうち、4項目、①アルコープ床玄関ドア下に40cmのカッターの跡がある、②バルコニーの手摺り部分にコンクリートが残っている、③バルコニー洋室2のサッシの水切りが不完全である、④バルコニー洋室1の水切りが不完全である、等については補修を希望したので、乙は補修することに合意した。

委員協議の結果、7項目については既に補修が完了しており、非対応項目の4項目についても乙が補修に同意しているが、甲が未完了部分、検討項目を含むその他の補修を拒否している以上、これ以上の調整を続行することは不可能と判断され、両当事者同意のうえ、本件調整は打ち切りとした。

(企画調整部調整第二課長)

