



## 特定紛争案件／平成16年度第1号のあらまし

# 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15年1月25日、売主業者乙から新築の区分所有建物の一室（8階建、1階部分）を代金3,180万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、同年11月23日引渡しを受け、入居した。

甲は、内覧会（同年10月11日）の時点で、専用庭に排水設備がない、リビングのフローリングが傾斜している等の不具合が数十箇所見つかったので、乙に補修等の対応を求め、乙も補修をしたが、入居1週間前にリビングのサッシの内側に大小無数のキズを発見したので、施工会社Aに連絡し、サッシの取替えを要求した。

甲によると、当初サッシのキズの補修は大仕事になると聞いて、取替えの要求は取り下げ、補修をしてもらうことにして、補修の際に乙及び甲の立ち会いのもとで補修するようAに要請したが、Aは、乙に相談することなく、入居1日前に甲の同意も立ち会いも求めず独断でサッシのキズを補修した。

ところが、入居後1ヶ月も経たない内にサッシの補修個所の塗装が剥げ始めてきたため、Aに見に来てもらい、再補修と乙への連絡を要請したが、乙からは連絡がなかった。塗装が剥げ落ちる状態になっても何の連絡もないので、甲は乙の態度に不信感を持ち、乙に文書で対応等を回答するよう求めたところ、乙は、文書は出せない、キズの補修はアフターサービスの2年間しかできない、と回答した。

そこで甲は、乙に対して、当初の要求であるサッシの取替えを基本にキズに対する補修と損害賠償として金銭的補償をするよう主張した。

これに対して乙は、サッシの取替えはできない、本物件のサッシのキズがいつの時点であったのかは定かでないが、このようなケースについては金銭補償ではなく、アフターサービス規準で対応すると主張したため、紛争になった。

### 2 紛争調整の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により上記5回（内現地調査1回を含む）の調整を行った。調整の過程で、甲は、

- ① 入居前にAに専用庭の排水柵の工事をしてもらったが、その際バルコニー部分のサッシ（サッシ及び周辺木部6個所）にキズをつけられた。
  - ② 乙及び甲の立ち会いのもとで補修をするようAに依頼したが、Aは甲の立ち会いを求めることなく、勝手に部屋に入り補修をした。
  - ③ 補修後にサッシの塗装が剥げてきて、キズがついており、サッシの部材等に問題がないか心配である。サッシを再補修したうえ、金銭的な補償をして欲しい等と主張した。これに対して乙は、
- ① サッシのキズは一旦補修をした、補修後にサッシにキズがあるということだが、排水柵の工事中にできたキズなのかははっきりしない。

- ② キズについてはアフターサービスの規準に従い補修をしたい、基本的には補修で対応するので、金銭的な補償は考えていない等と主張した。

委員より、両当事者に対して、現地調査を提案し、現地調査を実施するとともに、本調査を踏まえて、

- ① 甲に対しては、サッシのキズは大規模な工事を行うほどの大きなものではなく、本件は慰謝料や損害金を請求することは難しいこと等を説明。
- ② 一方、乙に対しては、甲に対する補修対応の回答が遅れたこと、専用庭の排水柵設置に関するトラブル等があったこと等を指摘。
- ③ 両者に対して、本件の紛争を解決するため、紛争解決金での解決を提案した。

委員より紛争解決金20万円が提示され、両当事者の合意を得て、本件は和解に至った。

### 3 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件の紛争解決金として金20万円を平成16年9月末日限り甲の預金口座に振り込む方法により支払う。振り込みに要する費用は、乙の負担とする。
- ② 甲乙間には、本案件に関し、本和解条項に定めるほか、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 甲及び乙は、本案件以外の部分で今後不具合が出てきた場合は、原則として甲乙間で協議し、本物件の「アフターサービス規準」に基づく補修で対応するものとする。
- 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てをしないものとする。
- ⑤ 甲は、行政庁へなした本案件に関する苦情申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)

