



自動火災報知設備未設置をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲（マンション管理組合理事長及び組合員）は、平成6年10月13日、売主業者乙から、A市所在の新築マンションを買受け、平成7年6月29日に引渡しを受けた。

買主甲は、重説及び売買契約書に「自動火災報知設備」ありと記載説明されていたことから、当該設備は当然設置されているものと認識していた。

ところが、買主甲が、平成16年10月7日に防火管理者の登録の為に講習会を受講した後、本件マンションの消防設備を確認したところ、上記「自動火災報知設備」が設置されていないことが判明した。

事実関係を調査したところ、売主業者乙は、平成7年4月20日にA市消防長に対して、当該設備を設置しないことを目的とする消防法設備等特例適用の申請を提出して、許可を受けていることが確認された。

買主甲は、売主業者乙に対して、当該設備が設置されていない理由及び特例申請を出していたことを買主に知らせなかった理由を求める文書を送るなどして交渉を続けたが、十分な回答が得られないだけでなく、相手が不誠実な対応を取ったこと等から、以下のとおり要求した。

- ① 売買契約書に記載された内容どおりに自動火災報知設備を設置すべきものとして、損害賠償すること。
- ② 引渡し前に記載が違っていた事実を知り得た筈であり、杜撰な管理を企業として謝罪

して、損害を賠償すること。

- ③ 買主からの契約不履行の通知・催告に対して不誠実な態度を取ったことを謝罪し慰謝料を払うこと。
- ④ 売主業者乙は、買主甲に対して、4,946,250円を支払うこと。

これに対して、売主業者乙は、記載ミスに気付かず引渡しを行なったことに対するお詫びとして、124万円（耐用年数5年の煙感知式火災報知器を5個づつ、全27世帯に向こう10年間設置する費用）を負担したい旨申し出たが、買主甲は、納得出来ないと主張したため、紛争になったものである。

2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者1名、建築専門家1名）により4回の調整を行なった。調整の過程で、買主甲は、売主業者乙は重説及び契約書上の記入ミスであると言っているが、企業である以上ミスは認められず、責任を持つべきであること、杜撰な対応にも問題があると主張した。また、今回の請求金額494万余円は、元々の請求額850万円から半額程度にまで既に譲歩しているものと強調した。

これに対して、売主業者乙は重説上の記入ミスがあったこと及び消防法上の特例許可を取ったことを伝えなかったこと等の非は認めしたが、10年も経過してからの請求であり、情状による負担軽減等を要求した。

委員は、売主業者乙に対して、専門的業者の説明責任は非常に重視されるものであり、

重説にどう書いてあるかということが重要になる点を強調の上、誤記だから許されるものではないことを指摘し、本来は自動火災報知設備を取り付けるべきところ、実際には多額の費用と建物への損傷等の点から、代替案としての簡易な機器設置の要求である点を十分考慮するよう要請した。

更に委員は、買主甲側に落ち度は無いとした上で、売主業者乙に対して、甲の要求金額に対応することを目処に弾力的に検討するよう要請して調整を図った。

これを受けて売主業者乙は、社内検討の結果、解決金として当初主張の124万円から上積みして360万円を支払う用意がある旨回答した。これに対して、買主甲は、和解するには歩み寄りが必要との認識から、提案金額については一応評価出来るので前向きに検討したい旨表明、管理組合として合議の上回答すると申し出た。

第3回調整において買主甲は、管理組合として解決金360万円を受け容れる旨正式に回答し、和解契約書の内容、調印方法等についても双方が合意に達したため、本件は和解に至った。

3 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金360万円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙は、本案件につき、前条に定めるほかに何等の債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 甲及び乙は、今後互いに本案件につき、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。
- ④ 甲は、本案件につき、行政庁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)