

RETIO 特定紛争案件／平成19年度第3号のあらまし

新築住宅の瑕疵（床の揺れ）等をめぐるトラブル 新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は、平成16年6月、A市所在の新築の土地付建物（以下「本件建物」という。）を、売主代理業者乙から買い受け、同年7月に引渡しを受けた。

本件建物の取引において甲は、①新築住宅とは思えない、②2階の寝室の床が歩くと揺れる欠陥住宅である、③ユニットバスに適正な製品を使用していない、④T電力の「土地使用承諾書」に乙の担当者が無断で住所等を記載し提出した、などと主張し、乙に対して、修繕や交換を求めた。

甲は①～④の理由として次のように述べた。

①について

契約時に、建築図面、設備図面（構造図）等が交付されなかった、また、本件建物は販売時に一般公開されていたが、部屋の汚れがひどく物が散乱していた、更に、玄関ホールのガラスサッシや洗面キャビネット等になかった傷がついていた。

②について

地震の際には床がひどく揺れ、また、2階寝室に1階から音が入ってくる。

③について

パンフレットとは異なる混合水栓や洗面器台が設置されている。

④について

乙が無断で「土地使用承諾書」に住所等を記入し、T電力へ提出した。

乙は甲の要求に応ぜず、以下のように反論

し、紛争となった。

①について

建物に関する書面は引渡し時（平成16年7月3日）に交付している、また、本件建物はモデルハウスとして使用されていたが、引渡し前の同年6月下旬に配置していた家具を撤去し、更に、玄関の傷がついたガラスは同年7月中旬に交換した。

②について

床の揺れについてはツーバイフォー工法の木造住宅として一般的な揺れである。

③について

ユニットバスは当社オリジナルの製品で、甲は確認して引渡しを受けている。

④について

「土地使用承諾書」に甲自身が署名・捺印した。

双方の主張は並行線を辿り、当事者同士では解決が見込めないことから、双方合意の上、当機構における特定紛争処理要請に至ったものである。

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）により調整を行った。

第一回目の調整においては、甲及び売主代理乙双方から、上記の4点について詳しく事情を聴取したが、床の揺れの問題が最も大きな問題点として議論となった。

乙は、2階の主寝室の揺れが問題になっているが、ツーバイフォー工法の基準は満たしており、全く揺れないわけではないが、構造

上の支障はないと主張した。

委員から乙に対して、「仕様基準では基準内だろうが、ツーバイフォー協会の推奨基準の撓（たわ）みは400分の1以下なので、この部屋で言えば、1 cm位の筈。それを越える揺れがあるとすれば、同協会会員としては良くない。何らかの補強をすることによって揺れを抑える対応が必要で、それにより甲の不安感がある程度解消することで解決するしかないのではないか」との指摘をした。

委員より双方に対して、本件解決策検討のためには床の揺れの状況を現地で確認する必要がある旨伝え、甲は甲の立会いのもとで、乙が床の揺れの程度を確認することに合意し、平成19年11月30日に現地確認を行うことを決めて、第一回調整を終えた。

しかし数日後、甲からの連絡で、甲が売主代理乙以外の第三者による調査・確認を強く要望したため現地確認は中止となった。

第二回の調整期日においては、前回売主乙による現地確認が中止されたことから、委員より、委員3名による現地確認（甲及び乙立会い）を提案したところ、甲からは特に第三者機関による調査の要望は出されず、甲、乙とも了解したため、平成20年2月4日に現地確認することに決定した。

しかし、上記調整後に再び甲が、「器具を用いた第三者機関の検査、調査でなければ受け入れない。それが最初からの希望である」旨の文書を送付して来た。

委員が対応を協議した結果、2月4日の現地確認は再度中止せざるを得なくなった。

その後の第三回調整においては、甲は妻の入院を理由に欠席したが、甲の主張は上記の文書に述べられていることから、甲の了解を得た上で、乙の出席のもと調整は予定どおり行われた。

紙上で甲は、「器具を用いた第三者機関に

よる調査でなければ受け入れない」と主張したが、委員は、当事者双方がお互いに譲り合い話し合いにより紛争解決を図る当機構の調整において、まず乙を含めて現地で揺れを確認することが本件紛争の解決には不可欠であると判断しており、甲の主張は受け入れられないとした。

更に、委員は、甲が調整の場で2回に亘り了承した現地確認の取り決めをいずれもキャンセルした事実を重く捉え、甲が紛争処理に協力的ではなく、現地確認が出来ないままでは紛争解決に至る見込みがないと判断し、本件調整は打ち切ることにした。

（企画調整部調整第二課長）