

RETIO 特定紛争案件／平成21年度第1号のあらまし

賃貸用ビルの雨漏り等の瑕疵をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は平成19年12月、売主業者乙よりA所在の土地付建物（鉄骨造陸屋根3階建）を、媒介業者丙及び丁を介して133百万円で購入し、平成20年1月に引渡しを受けた。

その後、平成20年8月29日に深刻な雨漏りが発生し、甲によれば、その修繕には莫大な費用を要する旨及び乙が雨漏りは過去にあったが、契約時の物件状況報告書の中で平成19年11月頃修理済みと記載しているが、実際には修理していないことが分かった旨を主張している。

また甲は、乙が契約前に鉄骨の耐火被膜を撤去してそのまま引き渡しており、本件物件は防火地域内にあることから、建築基準法上違反建築物となっていたにも拘らず、契約時にその旨説明をしなかった旨主張している。

さらに甲は、本件物件の金属部分にサビによる瑕疵が存在すると主張している。

乙は、最後の点については、経年劣化によるサビであり、甲はこれを承知の上で購入したのであるから瑕疵には当たらないと反論している。

以上の状況から、甲としては、本件契約には錯誤があり、契約の無効ないし契約の解除を主張、代金の返還及び損害賠償を要求している。

甲は、雨漏りの問題について、平成20年12

月、(社)全国宅地建物取引業保証協会に対して「苦情解決の申し出書」を提出したが、平成21年1月、同協会より、甲に対して「自主解決の依頼」が出され、これを受けて乙が同協会宛てに「自主解決の報告書」を出したことにより、保証協会での解決は不可能となった。

乙は、甲の要求に対して、以下のような申出をしているが、甲が受け入れないことから、進展が望めない状況であると主張している。

- ① 雨漏りについては、早急に自社の負担で補修工事をする。
- ② 耐火被膜は、美観も悪く飛散するといけけないので除去したが、建築基準法の観点からは問題もあるので、自社負担で被覆工事をする。
- ③ 金属部分のサビについては、取引関係者全員が承知の上で取引されているので、隠れた瑕疵には当たらない。

甲は、媒介業者（丙及び丁）に対しては、上記の雨漏り等の瑕疵について、乙と共謀して隠蔽したとして、丙に対しては乙と同様契約の解除を要求するとともに、丁に対しては、一般媒介契約の解除を要求している。

これに対して、丙は、乙とともに雨漏り等の補修工事を早急に行いたい旨の申出をしている。

丁は、物件状況報告書に記載されている

雨漏り修復工事の履歴の事実をそのまま告知したものであり、告知義務違反には当たらない旨及び耐火被膜については、賃借したテナントが利用目的に合わせた改装工事を行う際に耐火被膜を施すのが一般的であり、商業ビルの取引であったため、被覆されていないことについて特に説明はしなかった旨を主張している。さらに丁は、解決のために、当社内の無料弁護士相談会での相談などにより問題解決を目指したが、解決に向けた具体的な進展がないままであるとしている。

以上の経緯の中で、当事者間での交渉では解決の見込みが立たないため、当機構での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、建築専門家1名、一般行政経験者1名）により調整を行った。

調整の過程で、売主乙は、甲による契約解除は認められないとした上で、次の3点の事項を主張した。

- ① 屋上の防水工事については、以前に雨漏りがあってやむなくやったものではなく、屋上が汚らしいので、売る前に防水工事をしたものである。ただし、薬剤に配合ミスがあったため、表面が膨れ上がる現象が起きたので、早急にやり直しをさせて欲しい旨申し入れたが、甲が作業をさせてくれないのが実情であり、雨漏りが発生しているわけではない。
- ② 耐火被膜が剥がれて汚かったので全部剥がした方が綺麗だということで売ったが、その後調査して、耐火被膜が無いと建築基準法違反になることが分かったので、速やかに工事をさせてもらうよう申し入れたが、甲が拒否している。
- ③ 雨漏りの問題については、売却以降雨漏りは発生していない。窓側サッシからの浸みは経年劣化によるもので雨漏りではない。

さらに乙は、物件状況報告書上の面積、用途等にも偽装は無いと主張した。

これに対して甲は、雨漏りの事実、物件状況報告書上の偽装等につき、追加資料を提出すると申し出た。また、丁に対しては、契約前の平成17、18年頃、当初から「店舗兼住宅」として依頼した経緯があり、その書面がある筈だと主張、その書面の存在を確認して提出するよう要請した。

甲としては、最終的に本件契約が解除できなければ不調にすることは必ずしも考えていない旨申し出た。ただし、相手方に対して不信感があることから工事を要求するのではなく、金銭解決の方向を検討したい旨主張した。

これを受けて委員は、甲に対して、契約の目的を達成できないような重大な瑕疵という点について、資料及び主張の書面を提出するよう要請した。

第2回目の調整において、甲は、追加書面を提出して、本件物件の購入目的や依頼内容の確認、相手側は実際には公簿よりも実測面積が少ないことを知りながらそれを隠して公簿売買にしていること、問題となっている8月29日に降雨があった事実及び雨漏りの確認、物件状況報告書上の偽装等について主張した。さらに、補修工事見積り費用として、3420万円余を提示し、損害賠償として3120万円を要求した。

乙、丙及び丁側は、甲の主張に対して、事実認定、考え方等について反論があるため、委員より、乙、丙及び丁に対して、反論資料を提出するよう要請した。

第3回目の調整においては、乙、丙及び丁から事前に提出された甲に対する反論資料をもとに、予め委員にて協議を行った上で、申立人と被申立人間で基本的な主張の隔たりがあるため、このまま調整を何回行っても着地点を見出すのが難しいことから、金銭的な調

整案を提示することとした。

具体的には、① 屋上の防水工事と耐火被膜の被覆工事は乙が無償で行う、② 解決金600万円（根拠：実際に土地の面積が2.19㎡少なかった分133百万円×2.19/72.09=約400万円に仲介業者の手数料返還分200万円を加算）を3社で負担する。

まず、乙、丙及び丁側に対して、上記調整案を提示したところ、乙としては、2つの工事プラス100万円ないし200万円を負担する程度は考えていたが、400万円を負担するのは難しいと申し出た。ただし、600万円を3社で協議して負担割合を柔軟に調整できる余地があるのであれば、総合的に考えて検討したいとして、委員に対しては、甲の説得に注力願いたい旨申し出た。丙及び丁も基本的には調整の場で解決したい意向を示した。

委員は、甲に対しても、上記調整案を提示・説明を行った上で、本件は法律的に争えば瑕疵担保、売買契約の目的、宅建業法の問題等争点が複雑多岐にわたることから、調整委員会としては、時間と費用をかけずに早期に解決することが当事者4者にとって重要なことだと考えて示した調整案であることを強調し、さらに、この案で合意できなければ、今回で不調にすることもやむを得ない旨伝えた。

これに対して、甲は、本日の時点で全く駄目だとは言わないと回答したが、契約の目的に関して、甲は本物件を店舗として使用するために購入しており、丙は用途変更はできると説明しているが、甲としては建物断面図が無ければ用途変更はできないと認識しているので、この点を丙に確認したいこと、及び丁に対しても提出書面上で何点か確認したい旨を申し出た。

これを受けて委員より、直接、当事者間で確認し合うよう要請した。その結果、丙は断

面図が無い場合の用途変更可否について調査確認すること、丁は越境等に関する訂正をした書面を次回調整期日前に提出することとなった。また、乙は工事を行う場合の見積書や仕様書を準備することとなった。

第4回目の調整において、売主側（乙、丙、丁）からは、屋上防水工事及び耐火被覆工事を実施すること、解決金600万円を3者で各々200万円負担することで合意した旨説明があった。また、丙は、一級建築士に確認した結果として、断面図は作れるとの回答をした。

一方、甲は必要な工事内容について改めて書面を提出した上で、サッシ回りや外壁等も雨漏りの原因となっているので、乙から提出された工事の見積り書では不十分であると主張した。さらに、構造図が必要である旨申し出た。

委員より、屋上防水工事以外の工事もやれというのであれば、調整案の対象外であり、それを持ち出されると調整が不可能になる旨甲に対して説諭した。

さらに、これまでの調整で提出された証拠を踏まえて調整案を提示しており、前回調整で十分説明した筈だから、甲が調整案以外の議論をこれ以上するのであれば不調にしない、今回が最終回であると考えて欲しい旨申し入れた。

これに対して甲は、本日回答するのは難しいとし、次回までに調整案を受け容れるかどうか判断する旨申し出た。

以上を踏まえ、委員よりもう一度期日を設けた上で、甲に受け容れるかどうか決めて貰うこととしたところ、次回期日において甲は調整案を受け容れる旨回答してきたため、本件は和解成立に至った。

3 和解の内容

① 乙は、別紙(1)の「屋上防水再施工工事」及び別紙(2)の「耐火被覆工事」を、乙の費用負担により施工し、平成22年3月31日までに完了させる。

・乙は、甲に対し、前項の上記各工事完了後、施工業者より上記各工事の工事完了確認書及び別紙(1)の工事に関する2年間の保証書を徴求して、差し入れる。

② 乙、丙及び丁は、各々、甲に対し、本案件につき解決金として、金200万円ずつ（合計600万円）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。

③ 当事者間には、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。

④ 当事者は、今後互いに相手方に対して本案件につき、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。

⑤ 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙、丙及び丁への苦情申立て並びにその他の苦情申立てを取り下げる。

(*) 別紙(1)及び(2)の掲載省略。

(調査研究部主任調整役)