

RETIO 特定紛争案件／平成22年度第1号のあらまし

投資用不動産の間取り相違・雨漏り瑕疵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21年5月25日、売主Aから、媒介業者乙を介して、B市所在の共同住宅・車庫（鉄筋コンクリート造4階建、総戸数9戸）を9,000万円で購入し、同年6月25日に引渡しを受けた。

当該物件については、平成9年築で乙が従前より管理業務の委託を受けていた。以前よりAから売却の可能性を聞いていたところ、甲が既に投資物件を保有していたことから、Aに売却の意向を打診したところAが売却の意思を表明したため、甲に持ちかけて、成約に至ったものである（甲が乙に支払った仲介手数料：280万円余）。

平成21年6月末、乙の元社員乙1が乙の賃貸管理物件の家賃を横領していた事実が判明、乙1は責任を取って、辞職勧告によって同年8月末に自主退職した（乙1は横領を認め、700万円余を甲に返済した。）。

平成21年10月27日に、401号室の入居者（Aの娘）が退去した際に、同室の間取りが（2LDKと聞いていたが）1LDKであることが判明。この点は、乙の負担で間取りの変更工事を実施済み。

平成22年5月、甲より乙に対して「雨漏りがあったのを隠して売った」との苦情があり、乙が修理の申出をしたが、甲は「係争中であり現状のままにしておく」とした。

雨漏りは平成20年12月ごろ、Aの娘が使用

している401号室のベランダの樋から雨が漏っているとのことで、業者に見てもらったところ、屋上の防水シートの交換時期がきているとの指摘があったが、Aはそこまでする必要はないとして、そのままになった。

この点、乙がAに事実確認したが、本件マンションの施工業者に見てもらったところ、ゴミが樋に詰まって水があふれていただけで、ゴミを取り除いたら雨漏りはしなくなったとのことで、乙が401号室の現在の入居者に確認したところ、雨漏りはないとのこと。

以上の経緯の中で、甲は乙に対して、「本件マンションを乙が買い戻すか、家賃85千円で10年間家賃保証をして欲しい」と要求した。更に、甲は上記の401号室の雨漏りの件以外にも、水漏れが発覚したと主張した。

これに対して、乙は上記の甲の主張には応じられないが、乙1の家賃横領及び説明不足で迷惑を掛けたことの全ての解決金として100万円の支払いを申し出た。

甲は到底納得できないとして、当機構における特定紛争処理による解決を希望、乙も当事者間での交渉では解決が困難であるとして、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、甲は、本物件を購入後に、購入する前から雨漏りがあったことが判明したため、乙に対して、この雨漏りの瑕疵についての修理代の支払い、及び無料で管理業務をすること、10年間家賃保証することを約束どおりやって欲しい旨を主張した。

これに対して、乙は、雨漏りについては落ち葉が詰まって雨漏りがあったことは事実だが、落ち葉を取り除いたら雨漏りがなくなったこと、その後現時点では雨漏りの事実はないことを現入居者にも確認済みであること、また屋上の防水シートの交換時期が来ているのであればオーナーの責任で交換すれば済むことであると主張した。更に、10年間の家賃保証については、乙1がセールストークとして言ったことは認めるが、平成22年10月28日付書面で乙1が約束したとしても、会社として正式に約束したことはないと主張した。

これを受けて委員より、甲に対しては、本件解決のために要求する金額を具体的計算根拠を示して提示するように要請し、乙に対しては、雨漏りについての対応の仕方、及び家賃保証問題について金銭解決の余地があるかどうか次回までに検討するよう要請した。

第2回目の調整において、甲は業者からの雨漏り修繕見積りに基づいて105万円余の請求をし、更に家賃保証について、月当たり85千円の家賃9室分を10年間保証することを前提にして、現状家賃との差額の10年分として1,000万円余を請求すると主張した。

これを受けて、委員より甲に対して、雨漏りに関して、見積りを出した業者は雨漏りの事実をどのように確認したのか質問したところ、甲は、業者に対して見積りを要求したところ、この見積りが出てきたと申し出、その業者がどのように雨漏りの事実確認をしたかについては明確な回答を示さなかった。委員より、雨漏りについては構造上の問題なのか

どうかは専門家が見ても簡単には分からない、裁判では立証責任は甲にあることを説諭し、また、甲と乙との間で家賃保証の合意があったかどうか、同様に立証責任は甲にあることを説明の上、請求内容を再考するよう促した。

委員より、乙の検討状況を聴取したところ、乙は雨漏りに関しては、売買契約より前に雨漏りがあったかどうかは分からないとし、現時点で雨漏りの事実があることが確認できれば修補で対応すると主張した。家賃保証については乙1が確認書に署名捺印しているが、乙が乙1から聞き取った事実とは違っており、この確認書を根拠に保証をしているとされるのであれば裁判をするしかないと述べたが、調整委員会から解決案のご提案が出てくれば検討する用意があると申し出た。

以上を踏まえて、委員にて協議の上、当事者間の交渉経緯等を考慮して、調整案として、解決金200万円を提示することとし、まず、甲に対して意向を打診したところ、甲としては要求金額と大きく乖離しているが、調整の場で解決したい意向が強いので、この金額で検討する旨申し出た。乙に対しても解決金200万円にて検討出来るか打診したところ、次回までに検討する旨申し出た。

次回調整において、甲の検討結果を聴取したところ、甲としては調整が付くのであれば、解決金200万円を受け容れたい旨申し出た。

委員より乙の検討結果を聴取したところ、乙（代理人弁護士）から社内検討結果の経緯説明があり、乙としては解決金200万円は受け容れられないとの回答であると申し出た。

委員としては、これ以上の調整は困難と判断し、甲、乙双方に対して、本件は不調として打ち切らざるを得ない旨説明し、双方とも了解したため、本件調整は打ち切りとなった。

（調査研究部主任調整役）