

# 欠陥住宅事件報告

整理番号 \_\_\_\_\_

報告日：平成20年 6月 1日 沖縄大会

報告者：Ⓢ 神 崎 哲

## I 事件の表示 (通称事件名： )

|      |                          |       |         |
|------|--------------------------|-------|---------|
| 判決日  | 大津簡易裁判所 平成19年10月29日 調停成立 |       |         |
| 事件番号 | 平成19年(ノ)第52号 損害賠償額確定調停事件 |       |         |
| 裁判官  | 渡 邊 淳                    |       |         |
| 代理人  | 神 崎 哲                    | 担当建築士 | 福 原 幸 治 |

## II 事案の概要

|           |                |                           |     |            |
|-----------|----------------|---------------------------|-----|------------|
| 建物概要      | 所在             | 滋賀県大津市                    |     |            |
|           | 構造             | 木造在来軸組構法 2階建              | 規模  | 敷地 122.79㎡ |
|           | 備考             |                           |     |            |
| 入手経緯      | 契約             | 平成12年11月 請負契約             | 引 渡 | 平成13年4月8日  |
|           | 代 金            |                           |     |            |
|           | 備考             | 建築条件付土地売買契約に基づく。住宅金融公庫利用。 |     |            |
| 相談(不具合現象) | 揺れ、建具の建付不良、床鳴り |                           |     |            |

## III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

|               |   |           |     |          |             |
|---------------|---|-----------|-----|----------|-------------|
| 争 点           | ①欠陥の有無  |           |     |          |             |
|               | ②補修方法及び金額   |           |     |          |             |
| 欠 陥           | ③その他の損害額  |           |     |          |             |
|               | ①筋かいの端部施工不良(金物なし、緊結不良等)、②通し柱の欠如、③HD金物の欠如・施工不良、④アンカーボルト及び基礎パッキンの欠如、⑤火打ち土台の施工不良(欠損)、⑥小屋組の施工不良(乱継ぎになっていない、筋かい等未施工)、⑦断熱材未施工等。 |           |     |          |             |
| 損害<br>(万円)    | 合 計   | 700       | /   | 1024     | (調停額 / 請求額) |
|               | ④代 金  | /         |     |          |             |
|               | ⑤修 補 費 用  | /         | 502 |          |             |
|               | ⑥転居費用   | /         | 20  |          |             |
|               | ⑦仮住賃料   | /         | 48  |          |             |
|               | ⑧慰 謝 料  | /         | 200 |          |             |
|               | ⑨調査鑑定費  | /         | 84  |          |             |
|               | ⑩弁護士費用  | /         | 93  |          |             |
| ⑪そ の 他        | /   | 77        |     | 補修工事監理費用 |             |
| 責任<br>主体<br>と | ①売 主  |           |     |          |             |
|               | ②施工業者   | (法人) 634条 |     |          |             |
| 法律<br>構成      | ③建 築 士  |           |     |          |             |
|               | ④そ の 他  |           |     |          |             |

## IV コメント

### 1 分析(意義・射程・問題点等)

下記のとおり、受任から1年で解決・回収でき、早期解決の点で意義ある事案かと思われる。

平成18年10月 本件受任。

平成19年 2月 相手方に損害賠償請求(730万)の内証証明郵便発送、とともに調査報告書を送付。

3月 相手方代理人弁護士が就任し、現場見分の要望。

4月 相手方による現場見分。

6月 相手方から「損害賠償額確定」の調停申立。

7月 第1回期日：当方から訴状類似の主張書面を事前提出。相手の350万円呈示を拒絶。

8月 第2回期日：相手「欠陥は争わないが、内証は730万だった筈」。

当方「慰・弁の1/2カットで850万」→相手「下請業者と負担協議する」

9月 第3回期日：相手「下請業者と調整失敗。500万」→当方「補修できないので不可」

調停委員案「700万」→当方「次回持参ならOK。清算条項は本件限りで」

10月 第4回期日：調停成立。700万円の保証小切手授受。

### 2 主張・立証上の工夫

(1) 依頼者自身が長期間交渉してきた経緯があったため、最初の通知書を単なる受任通知としてでなく、訴状に書くような欠陥論や損害論を記載し、「応じなければ直ちに訴訟手続を採る」との言葉が本気であることを示すため、鑑定書と言ってよい程度の内容・分量の「調査報告書」を同送した。

これにより、相手が当方の覚悟を感じ取ってくれたのではないかと思われる。

(2) 解決の見通しが立った第3回期日に、当方から清算条項について注文をつけた。

というのも、当方主張以外の欠陥が将来発見される虞もあるため、その場合に請求できる余地を残す必要があるため、最低でも「本件に関し」との限定を入れる必要があるが(「本件」の内容が、相手方申立事件だけに微妙なのだが、当方が訴状類似の主張書面を出していたので、記録上は明白か)、調停(和解)成立時に、この清算条項の文言で紛糾することがあるため、事前に調停委員に告げておいた。

これが案の定、寝た子を起こす結果となり、若干の紛糾を見たが、結果的に清算条項に「本件に関し」という文言が入れられた。但し、相手方代理人が苦肉の策として支払義務条項において「本件契約に関する紛争の解決金として」と入れることによって本人を説得した模様。微妙な条項になったが、当方としては「調停成立時点で認識していた欠陥の限りである」と主張できるのではと考えている。

### 3 所 感

先日、「修補工事がほぼ完了した」旨の報告を受けたが、やはりというべきか、調停前に確認できていなかった部分について補修工事の過程で想像以上に欠陥範囲が広がったらしく苦勞した由である。

難しいところではあるが、全数調査できていない箇所は、相当程度の欠陥を見込んでおく必要があることを改めて感じた次第である。