

欠陥住宅事件報告

報告日：令和6年9月27日 京都ネット定例研

報告者：(弁) 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：LAN配線敷設ミス事件)

判決日	令和6年7月31日 示談成立		
事件番号	-		
裁判官	-		
代理人	神崎 哲	協力建築士	川端 眞

II 事案の概要

建物概要	所在	京都市中京区御池通		
	構造	RC造 14階建	規模	2LDK、専有面積 80.12㎡
	備考	2005年5月新築の区分所有マンション		
入手経緯	契約	令和4年4月23日 リフォーム工事請負契約	引渡	令和4年10月29日
	代金	請負代金1493万円		
	備考	中古購入したマンションの専有部分のフルリノベ。請負人は購入時の仲介業者。		
相談(不具合現象)	壁体内LAN配線の施工忘れて、壁外側に後付け配線を許容しなければならないか。			

III 主張と和解の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	①	契約不適合(欠陥)に該当するか
	②	契約不適合請求権を放棄したか
	③	補修費用等の損害額
欠陥	①	LAN配線の壁体内の敷設の未施工
	②	台所のタイル目地の幅の不適
	③	窓のブラインド、ロールカーテンの取付位置が額縁内でない
損害 (円)	合計	120万円 / 222万1912円 (和解額 / 請求額)
	①代金	/
	②修補費用	/ 114万8412円
	③転居費用	/ 46万6000円(転居40万、鍵交換6.6万)
	④仮住賃料	/ 45万9000円(賃料9万×3か月、礼金9万、仲介料9.9万)
	⑤慰謝料	/
	⑥調査鑑定費	/ 14万8500円
	⑦弁護士費用	/
⑧その他	/	
責任 主体 と 法律 構成	①売主	
	②施工業者	契約不適合責任
	③建築士	
	④その他	

IV コメント

1 和解分析(意義・射程・問題点等)

施工上の瑕疵(契約不適合責任)を理由に請負残代金825万円の支払を留保して交渉していたところ、相手方は、当初争っていたが、最終的に、瑕疵修補費用+ α を代金から減額することで示談成立。

2 主張・立証上の工夫

(1) LAN配線について

当方が「LAN配線は壁体内に隠蔽して敷設されることが合意内容だった」旨主張したのに対し、相手方は「当初契約にLAN配線が含まれていない」とも反論したが、施工中に本人がLAN端子がない旨指摘したのに対し相手方から未施工を認めるメールが届いていたことから、その点はクリア。ただ、相手方は「壁の上にLAN配線をする費用として15万円で足りる」旨主張。

当方は、高額の内装フルリノベーション工事で、壁仕上げの上に配線を這わせる施工はあり得ないことを強調し、壁を一旦撤去して壁体内に配線する補修費用を要求。

(2) 台所のタイル目地幅について



当方が、川端先生の「意見書」もつけて、「タイルの目地幅が、工事前に説明を受けて合意した寸法より広く、細長い形状のタイルに比べると目地幅が広すぎ、不均一・不揃いである」旨主張したのに対し、相手方は「施主はメールで『補修せずに工事を進めてほしい』との意向を示し、契約不適合請求権を放棄した」旨反論。

当方は、「当該メールは、相手方から『補修すると引渡し時期が遅くなる』と言われたために、やむなく、引渡し前の修補請求を断念しただけで、修補に代わる損害賠償請求権まで放棄したものでない」旨を再反論するとともに、依頼者本人が経緯と心情を記載した「陳述書」を作成・送付した。

(3) 窓のブラインド、ロールカーテンの取付位置について

当方が「室内側にブラインド等を取り付けると家具等の設置が制約されたり室内スペースが小さくなることを避けるため、窓の額縁内に取り付けることを指示していた」旨主張したのに対し、相手方は、タイル目地と同様に「施主からメールで補修不要との意向が示された」旨反論。

当方は、タイル目地と同様の再反論。



3 所感

訴訟・調停手続等を経ることなく、比較的短期間のうちに(受任から8か月弱、交渉開始から5か月)、示談解決できた点が最もよかった。

以上