

回答書

平成16年1月22日

殿

株式会社佐野工業代理人

弁護士

冠省 時下益々ご清栄のことと存じます。

平成15年12月19日付の「回答書に対する回答」中の質問に対して回答をさせて頂きます。これまで回答を控えさせて頂いていたのは、昨年12月25日の時点では、訴訟に移行することもやむを得ないとの意向であったため、訴訟において相互に主張反論していくべきだろうと考えたからです。

そして、今般佐野工業には和解金額を大幅に減額してもらうということで了承を得ており、その額は が当初から主張していた金額をほぼ認めたに等しいものであります。したがって、金銭面の条件だけに限っていえば、クリアされていると考えますので、ここで改めてどの部分が瑕疵にあたるか、修理代金はいくらかという議論は、発展性がなくむしろ紛争を蒸し返す可能性もあり、本来ならばご容赦願いたいところであります。しかしながら、 の強い要望でありますので、既にあまり意味はない部分もあることを了承して頂いた上で、下記のとおり、回答を致します。

記

1 (別紙) その他の損害

(1) 電気代等

電気代、水道代については、佐野工業が使用した電気代について負担するとの約定だったと聞いております。そこで、佐野工業が工事に際し使用した電気水道料は、基本使用料以下であるとのことでしたので、電気代に関しては4人家族世帯の月額平均基本使用料を基準とし、水道代についても月額基本使用料

を基準としています。■殿が生活していく上で使用した電気水道料金については、■殿が負担すべきものと判断しました。なお、名目は精算でも構いません。

(2) セメント付着

実際に付着箇所を見ていないので、正確な見積もりではありません。

ただ、工事に伴って通常付着するセメントの量、程度を基準にすると、佐野工業なら、工事費用としてどの程度要するかという観点から見積もりをしております。

2 瑕疵について

(3) 床の音なり

床の音については、■殿が「部屋のどの場所に人がいるかによって、音になるときと鳴らないときがある」と申ししておりましたし、私自身がその箇所を歩いたときに音を確認できませんでしたので、社会通念上、許容範囲内にある床のきしみではないか考えました。

しかしながら、瑕疵に当たらないとしても、新築の家で時々音が鳴るというのであれば気になるでしょうから、床の一部を開けてねじを調節することにより、床の音なりを直すことが可能であろうと考えました。その場合、床を開けてねじを調節するだけの作業なので、費用はほとんどかからないものとして見積りました。

(4) 床の傾き

佐野工業は、住宅品質確保法に限らずその他の法律を当然遵守するつもりです。床の傾きがあり、それが瑕疵に当たるならば、それを修補する義務が生じますから、その場合に佐野工業が修補をするのは当然です。■殿は、「床の傾きがある」ということを大前提として議論していますが、まずその点が問題になると思います。従前から申しているように、木材を使った床というのは、必ずしも部屋の端から端まで完璧に水平であるとは限りません。

木は湿度によって伸縮しますし、部屋のある場所によっては、多少ビー玉が転がることもあるでしょう。ビー玉が転がるのが、部屋の端から端までというならば、それは床の傾きが顕著であり瑕疵である可能性が高いと思いますが、貴殿の主張する床の傾きは必ずしもその程度に至っていないものであり、これが瑕疵にあたるか否かは厳密に検証して判断すべきであると考えています。その意味では、瑕疵であると明確に認めることができないというだけであって、瑕疵と認めないということではありません。

なお、床の傾きと主張する箇所を見せて頂いたところ、ペーパーのかけすぎによる痛みなどの可能性もあり、仮にそうであるならば、瑕疵として、再び床を研磨し直すことや、床自体を取り替えるなどの作業が必要であろうと思われます。

- (5) 床の変色については、正直申し上げて直ちに色の違いを認識できず、見る角度を変えることによって変色を確認できるものであるにすぎないと感じました。これを瑕疵と認めるのかということについては、微妙でありこれも検証が必要であろうと考えていました。

また、ドアの立て付けについては、ネジ等の調整により修理可能であると聞いていますので、瑕疵として捉えて修繕までする必要はないだろうと考えていました。ただ、立て付けが調整によっても改善できない程度のものであれば、瑕疵である可能性もありますので、その点は検証すべきであろうと考えておりました。

なお、階段部分の掃除、車の管理料等は再三申し上げているように、瑕疵でないことは明らかなです。そして、仮にこれを損害として換算するとしても、■■■■ 殿が主張するような高額なものには到底ならないものです。しかし、だからといってこれを全て捨象しようというのではなく、それらの点については和解金の中で考慮しようと考えています。

- (6) コーキング

コーキングについては、どの部分を指しているのか不明であり、浴槽を入れた業者の責任である可能性があるためその他の損害の項目には含めていません。ただし、仮に佐野工業の責任で補修すべき部分であったとしても1000円程度で補修可能であると聞いています。

- (7) 民法632条にいう工事が「完成」しているのかという趣旨の質問であれば、工事は完成しているという認識です。つまり、全工程の基本的かつ重要部分は完了しており建物は完成しています。さらに平成15年6月7日に、設計士が検査をした上、殿自身同意をして住宅の引き渡しを受けているのですから、その時点で引き渡しは済んでいるものと考えています。若干瑕疵の補修ないし不具合の調整を行う箇所については、それが瑕疵であるならば瑕疵担保責任の問題として処理すべきものであると考えています。

- (8) 電気関係の説明書等は佐野工業は何ら契約関係がないので、それを殿に引き渡す義務はありません。電気関係を請け負った業者に対して請求するようよろしくお願いします。

住宅の保証書については、1月14日に佐野工業から預かっています。いつでも引き渡すことはできます。

- (9) 殿の住宅は平成12年4月1日以降に請負契約が締結されたものであるので、品確法が適用され、品確法87条の瑕疵担保責任期間の特例についても当然適用されることになります。

ただし、現時点で生じている瑕疵ないし不具合については、すべて今回提示した金額で清算するという趣旨なので、仮に佐野工業が瑕疵担保責任を負うとしても、それら以外の瑕疵が対象であることになります。

- (9) 和解金については、前回提示しているとおりです。

以上のとおりですが、当方らが瑕疵にあたらないであろうと判断したものについても全て、補修代金は佐野工業が負担するということなので、回答自体にもう意味

がないものもあります。その点は差し引いて考えてください。

最後に、率直に申し上げますと、常識的に考えて前回提示した額で補修代金はすべて賄われるはずですし、これまで、仮に訴訟になれば、現状では慰謝料名目の損害は殆ど取れないものである上、■■■■殿も一定の弁護士費用等を負担せねばならず、金銭的な面では絶対マイナスになるであろうと考えて、当職は、和解交渉を進めてきたのです。その上でなお、当方としては、これまで以上の大幅な譲歩をして、和解金を提示しているのですから、これ以上先延ばしするメリットはないものと考えた方が得策であると思います。したがって、前回提示した額で和解して頂き、早期に支払いをして頂くよう重ねてお願い申し上げます。回答期限については、奥様より今週中という申し出がありましたので、それを期限として回答して下さるようお願い申し上げます。

草々