

平成29年度 第1回 苦情処理評価委員会（平成29年12月13日開催）の評価結果

事例番号	事例 1
申出人	整理回収銀行（RCB）から物件を購入したK氏
問合せの内容	<p>平成10年8月、当社の前身であるRCBから店舗併用住宅を購入し、現在も自宅兼店舗として使用している。売買契約書及び登記簿上は建物の構造が「鉄骨造」になっているが、今般店舗改装のため見積りを依頼した工務店から、建物には鉄骨が入っていない旨を伝えられた。木造ということであれば耐震性が心配であり、また火災保険も「鉄骨造」で契約しているので、罹災時に保険金が下りるか不安である。については実際の構造がどうなのか確認したい。</p>
当社の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・当該建物については実際の建築時期は不詳であるが、建築主であるT社（平成3年2月破産宣告）の破産管財人が、平成6年6月「鉄骨造スレート葺3階建店舗居宅」として所有権保存登記を行った。 ・その後、T社の債権者であるA信組が土地建物の所有権を取得した後、→RCB（原因：平成9年2月事業譲渡）→K氏（平成10年8月売買）へと所有権が移転された。 ・RCB・K氏間の売買契約書の条文には、本物件は現状有姿売買であり、売主は本物件の瑕疵担保責任を負わない旨、また重要事項説明書特記事項には、本物件は建築確認通知書及び完了検査済証がないため、違反建築物にあたるかは不明との記載がある。 ・K氏からの問合せを受けた後、当時の事情を知るT社の破産管財人や破産事件を扱った裁判所、市税事務所等に、建物の実際の構造について照会したが事情は判明しなかった。 ・申出人は、建物の構造の確認を専門家へ調査依頼するため、当社へ応分の費用負担を求めてきたが、上記売買契約書、重要事項説明書等に記載されている内容から、専門家による調査結果が出ていない時点での費用負担については謝絶した。 ・その後、申出人サイドで依頼した建築士事務所の調査により、本件建物には鉄骨が使われていないことが判明したため、先方は裁判外紛争解決機関（ADR）へ和解あっせんを申立てた。 ・あっせん人からの和解勧告もあり、第2回和解あっせん期日において、鉄骨造と木造の価格差、火災保険料の増額分等申出人の実損部分の一部を当社が負担することで、和解が成立した。
評価委員の意見・提言	<ul style="list-style-type: none"> ・迅速、適切な解決方法であった。