

にこにこ新聞

9月号

VOL. 204



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子

古家が付いた土地の売買では、更地渡しとすることがよくあります。

一般的に更地渡しとは「土地の上にある建築物を売主負担で取り壊し、更地にして買主に引き渡す」ことをいいます。

しかし、売主が行う工事範囲について、売主と買主の見解が異なり、トラブルになることがあります。

建物解体後にある程度のガラクタ等が地中に混ざるとは珍しくなく、売主側の「この位は」が必ずしも買主の許容範囲とは限りません。

また、更地になっても、その土地が必ずしも植栽に向いているとも限りません。

購入の際は、売主が行う工事範囲について予め確認しておくことがトラブル回避の観点から重要となります。



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

売買編

No.22 自宅の隣地所有者が、境界いっぱいには建物の建築工事を計画していることがわかりました。境界から50センチを離すように抗議しましたが、聞く耳を持たず、工事を始めました。建築工事を止めさせることはできますか？

民法は境界と建物との間に50センチの距離が必要と定めています。

建物を境界ぎりぎりに建てると、家屋を建築したり修繕するのが困難になり、防火上、防災上の危険も生じます。当然に、通風や日照にも悪影響があります。

そこで、これらを防止するために、境界と建物との間に一定の距離を設けることとされたのです。

(建築基準法の規制)

建築基準法では、防火地域または準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を境界線に接して設けることができると定めています。

※防火地域・準防火地域

火災の危険を防止するために、都市計画において定められた地域

※耐火構造

壁、柱、床、その他の建築物の構造のうち、耐火性能に関して政令で定められる基準に適合する鉄筋コンクリート造等で国土交通大臣の認定を受けたもの

建築物が上記に該当する場合、建築基準法は民法の特則

と考えられており、隣地境界線に接して建築することを認めた建築基準法の規定が優先して適用され、民法の規定の適用が排除されると解されています。

(隣地所有者が違反した場合)

民法の規定に違反する建築物でも建築確認を受けることはできます。

というのも、行政が民法の規定に違反する建築物について監督権を発動することがないからです。

(建築確認においては民法の規定に適合しているか否かの判断はしません)

(建築の廃止または変更の請求)

隣地の所有者が民法の規定に違反した場合は、その建築の中止または変更を請求することができます。

ただし、建築着手から1年を経過するか、建物が完成した後はこの請求はできなくなり、損害賠償のみが可能となります。

ただし、違反によって受ける損害がごく僅かで、建築者の受ける損害が莫大な場合には、権利の濫用とされて建築の中止または変更の請求が認められないことがあります。とくに建物完成後はその可能性が高くなりますので、早急に建築工事を中止させておく必要があります。



夕方六時半、そろそろ事務所を閉めようかというとき、「ネコの工サとトイレ用の砂がなくなった。買ってきて〜」と妻から連絡が入る。やれやれまたかと思いつきながら急いでドラッグストアに向かう。ちょうどその日は防災用品の特売だったようでペットボトルがいつもより安くなっていた。若い夫婦が「地震も台風もあるから」と言いながらペットボトルをカートに山ほど積んでいた。その姿を見ていたら、昔の伊勢湾台風のことを思い出した。

昭和三十四年九月二十六日、小学四年生のときだった。昼頃から吹き出した風は夕方には一段と強くなり、ラジオからは超大型の台風が名古屋を直撃というニュースが流れてきた。

当時のわたしの家は、基礎らしい基礎もなく、壁は板で囲っただけの粗末な家だった。近所も程度の差はあれけたり寄つたりの家が多かった。

この日、父は仕事に出掛けており、母が台風に向けて水を貯めたりしていた。自分もなにかしなくてはと、引出しにあったロープで家が吹き飛ばされないよう柱と板壁を縛るが、はたしてこれでいいのか自分でも不安だった。

母が「こんなときぐらい早く帰ってくればいいのに」と愚痴っているところの前でキキ〜と自転車のブレーキ音がした。雨でずぶ濡れになった父が帰って来たのだ。「よし、俺がやる。まかせておけ」そう言うと父は着替えるや否や、わたしが縛ったロープを締め直し、窓はガラスが割れないよう板を手際よく打ち付けていく。

普段の頼りない父とは打って変わった力強い姿に、母は安心したのか台所でおにぎりを作り始めた。雨、風はさらに強くなってきた。やがて玄関の土間にぼたりぼたりと天井から雨が落ちてきた。雨漏りである。幸いにも雨漏りはそこだけだった。しばらくすると近所の仲良しの家族が「屋根が吹き飛ばされそうで怖い」と我が家に駆け込んで来た。

夜の七時ごろになると強風で家がぎしぎしと揺れる。その頃、近所でも一際ぼろい家が倒れた。屋根の上には吹き飛ばないよう石が乗っかっていて板壁の隙間には段ボールが張られたような家だったから倒れたのも無理はない。

そこは爺さんのひとり暮らしだった。人間不信で親戚や近所の人とも付き合いがなく、それが理由かはわからないがかなりの変人だった。他人が家に近づいただけで玄関から飛び出てきては口汚く罵り、ただの通行人にさえ怒鳴り散らすこともあった。

家が倒れた後、爺さんがどうなったかは知らない。しかし、普段から近所の人からひんしゆくを買っていたから、救いの手を差し伸べる人はいなかったと思う。

爺さんは自業自得と諦めただろうか、それとも助けてくれなかった近所の人を恨んだらうか、いずれにしても辛い記憶は生涯心に刻まれ、生きる気力をなくしたのではないか。まことにもって自然は無慈悲である。

時計の針は夜の九時を指していた。腹がぐうと鳴った。そういえばまだ夕ご飯も食べていなかった。さつき母が作ってくれたおにぎりを食べようと全員が部屋の真ん中に集まる。停電で真っ暗の中、ろうそくに火を点けるとその灯りでみんなの顔がお化けのようだった。ろうそくの炎が隙間風で揺れる。

母は風を遮ろうとローソクを囲むように本を立てるが「危ないから止める」と父が大きな声で母を叱る。

父が母を叱るなんて滅多にないことだった。あゝまた喧嘩が始まる・・・と思つたら、あにはからんや素直に母は本を取り除いた。家の中に平和な風が流れる。だが外は雨風がさらに激しさを増してきた。

このままでは家が壊れるかもしれない、そんな恐怖に襲われた。父は追加のロープをこれでもかというくらい括り付けるが、出来ることはそこまですりゃ。わたしたちは台風が通り過ぎていくのをただじつと耐えるしかなかった。

どれだけ時間が経つただろう。気が付くとあれほど吹き荒れていた雨風が少し弱まったようだ。停電でラジオは聴けないがピークは過ぎたようだ。避難してきた近所の人も、家の様子を見てくると帰って行った。

翌朝、台風一過の青空が広がった。父のおかげで我が家もなんとか無事だったが、この日は母は父のことを見直したのではないか。いざとなると父は強いというけど男だつて強いときもあるんだよ。