

住まいの 基礎知識

第3回

—トラブルを未然に防ぐために—



住宅を購入するときに 気をつけたいこと

河合 敏男 Kawai Toshio

弁護士(第二東京弁護士会所属)

河合敏男法律事務所。国民生活センター紛争解決委員会特別委員、第二東京弁護士会住宅紛争審査会紛争処理委員、東京地裁調停委員等。



建築条件付き土地売買

建築条件付き土地売買とは、土地の売主が、自己または自己の指定する建築業者と一定期間内に同土地上に建物建築請負工事契約を結ぶことを条件とする土地の売買をいいます。不動産業者は、土地売買による利ざやだけでなく、建築請負による報酬も付加して利益を上げようということです。土地と建物の合計販売額の内、建物価格を土地価格よりも相対的に大きく設定することで、土地譲渡所得税を小さくするという事業者側のメリットがある場合もあります。

建築条件付き土地売買の大きな問題点は、土地購入者は建築業者を選択することができないということです。誠実な施工者かどうか、技術力があるかどうかなど、自分で確かめて納得して依頼することができないということです。また、事業者側の提示した設計プランや材料、設備のグレードなどに拘束されやすいという問題もあります。

しかし、誤解してならないのは、土地購入者が売主から提示された建物の設計プランは、購入者の設計プランの参考に資するための一例であって、これを採用するか否かは自由ということです。土地購入者が自分の希望する建物の設計協議をするのは当然のことと考えてください。

* 1 名古屋高裁平成15年2月5日判決は、請負契約の内容について、建築工事金額、建坪、設備のグレード等の認識の相違があり「建物基本契約に契約としての拘束力を予定していなかった」と認定して、契約の効力を否定した。

そして、希望する設計プランの合意に至らなかった場合は、条件不成就で売買契約は当然解除となると考えるべきです*1。その場合、売主は、土地購入者から受領した金銭を全額返還しなければなりません。事業者によっては、手付金の返還を拒んだり、損害賠償や違約金の請求をしてくることもあります。念のためこのような請求ができないことが売買の条件として契約書に明記されていることを確認すべきでしょう。

なお、公正取引委員会の認定を受けた「不動産の表示に関する公正競争規約」では、上記の内容を広告表示中に明示しなければならないと定めています*2。



マンション・建売住宅を 買うとき

マンションや建売住宅を買うということは、既にできたものを買うわけですから、自分で建築計画を立てないという分お手軽な方法です。しかし、言うまでもなく買主は建物の建築工事にかかわることはできないので、建築業者や売主(不動産販売業者)を全面的に信用して購入するというのが前提となります。

これらの売買物件は、本来であれば厳しい工事監理が求められるべきです。しかし、現実には競争原理からどうしても生産コストを低く抑さ

* 2 不動産公正取引協議会連合会
http://www.rftc.jp/kiyak/hyouji_kiyak.html#003

えようとするため、逆に工事監理も生産コストの一部とみなされて節減されたり、また建築工事段階では最終建物取得者の顔が見えないことから工事監理に対するモチベーションも低くなりがちで、結果的に工事監理を軽視したり縮小しようとする方向に働きます。大手や名の知れた事業者の物件だから安心というものでもありません。建物は、現場で多くの外注先(下請け)の職人が入って手作りで生産されるものであって、この点が工場で作られる自動車や機械製品などと決定的に違うところです。

良いものとは、現場で作る人の技術、人や材料を動かす現場管理者の腕、第三者による工事監理などの歯車がぴったり合っただけのものではないという認識が必要です。これは建築生産システムそのものにも問題があり、制度的な改革が必要と言わざるを得ませんが、購入する消費者側も、安易に決めるのではなく、購入時には細心の注意を払ってよく調査したうえで購入してください。

そうはいつても、素人が建物を見て建築工事の良しあしを判断するのは困難なので、現地で見物を見る際には、信頼できる建築士に同行してもらって見てもらうことをお勧めします。完成した後で見る以上、チェックに限界はありますが、それでも素人には分からない重要な点、例えば、柱や梁の接合がきちんとできているか、給気と排気のバランスがとれているかなど、的確に指摘してくれるでしょう。

マンションは、完成前にモデルルームを見て契約することがありますが、これも細心の注意が必要です。あるトラブル事例で、モデルルームを見てマンションの2階の部屋を購入したところ、窓の目の前に機械式立体駐車場が設置されており、窓の直前に自動車がせり上がってくるが入居後初めて分かったという事案があ

りました。



中古住宅を買うとき

建築基準法の耐震基準は、1981年に大きな改正がありました。旧耐震基準の建物については、それまで何度か経験した地震による被害が大きかったことから、基準を強化する方向で見直されたのです。

この旧耐震基準に基づいて建築された1981年以前の建物は、耐震補強工事が施されていない限り原則として危険であると考えて差し支えありません。まず、この点が第1のチェックポイントです。

阪神淡路大震災では、亡くなった人の83%が建物倒壊による圧死でした。その多くは、旧耐震基準時に建てられた建物でしたが、その中でも土台や柱が腐食している建物が大きな被害を受けています。

木は、水に濡れるのと乾くのを繰り返すことによって短期間で腐食します。つまり雨漏りや結露が継続的に生じている建物は、構造安全性も阻害されている可能性があります。同様にシロアリ被害も構造上致命的な欠陥となります。本来木造建築は、強度も耐久性も優れた工法であって、しっかりしたメンテナンスが施されている木造建築は、何百年という寿命を維持することも可能なのです。

建物は構造部分に障害があると、その改修に大きな費用がかかり、場合によっては取り壊し建て替えざるを得ないこともあります。その他の設備や意匠仕上げなどは、リフォームで比較的簡単に改修可能です。ですから、中古住宅購入に際しては、建築士に依頼して、構造安全性を重点的にチェックしてもらうことが重要です。