

不動産取引というもの (1)

—土地の接道義務確認を—

私の事務所は不動産取引事件を多く取り扱っているので、不動産取引のトラブルに接する機会が多い。トラブルの最大の原因は、不動産を規制する法律が極めて多いため、期待通りの土地利用ができなかったり、権利すら移転しない場合のあることがあげられる。

仮のケースとして次のような場合を考えてみよう。ある建て売り物件として、一定戸数の分譲住宅の一区画を、3,500万円で購入した人がいる。将来の立て替えを考え、市の建築振興課に相談にいった。市の回答は、「気の毒ですが、あなたの場合は建っている建物自体違法建築で、この土地には家を建てることはできません」とのことであった。理由は「接道義務を果たしていないから」である。接道義務とは、建築基準法上の制限で、原則として家の敷地が2メートル以上公道に接する義務があるということである。実際この程度の幅で公道に接していなければ、いざ火災が発生しても、消防車はその家に近づくことすらできないという事態が起こる。

相談者は、驚いて法律事務所を尋ねた。弁護士に建築確認通知書を見せると、「一見接道義務を果たしているように見えるが、建築確認図面は真実のもではなく後日都合の悪い図面をはがし、都合のいい図面に綴じ変えている」といわれた。建売業者が当該土地にできるだけ多くの家を建てようと考え建築確認図面を勝手に変えて家を建て、分譲していたのだ。普通、購入者は死ぬまで住み続け、建て替えることはないため、表面に出ずじまいの場合が多いのである。

本件敷地の前面には、4メートル幅の私道があり、日頃はその道を通して生活をしているので不便はない。ただ、その私道は奥に位置する他の二軒の建物所有者が建売業者と契約し、通行権を設定しているため、その人らが確認申請をするための道としては使えるが、相談者が建築確認を受けるための道路にはなり得ない。

依頼を受けた弁護士は、すぐに現場に行き現状の調査をした。幸い、建売業者が隣接地を所有していたので、この土地に対し、処分禁止の仮処分を申立て、その旨の決定が出た。建売業者は、仮処分をされたため、他に売却できなくなったので、すぐに和解を求めてきた。結局、隣接地に相談者のために2メートル幅の通路状の土地を作り、その名義を相談者に移すことで解決した。

接道義務という言葉自体知る人は少なく、前面に道路があれば安心するのが人情である。住宅買換え時、現所有地を下取りに出す際にも同じような問題が吹き出る。今一度読者も自分の土地が接道義務を果たしているか、調査されてはどうだろうか。

顧問弁護士 磯野 英徳