

不動産調査（建築基準法1）

建築基準法の規定内容を細かく理解するのは容易ではありません。
そこで、膨大な規定の中から一部抜粋し法律の中身を見ていきましょう。

■ 建築基準法の目的と範囲

建築基準法の目的は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めることです。当事者の意思に問わらず必ず守らなくてはならない強行法規です。この基準を定めることにより、国民の生命、健康、財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資すると考えられています。建築基準法では次の項目において定義があります。詳細は割愛しますが、主要項目だけを紹介します。建築物（土地に定着する工作物のうち、屋根があり、かつ柱又は壁を有するもの等）、特殊建築物（学校、病院、体育館、劇場、集合住宅等）、建築設備（電気、ガス、水道、換気、冷暖房等）、居室（居住、執務、作業等）、主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根等）、延焼のおそれのある部分（隣地境界線、道路中心線等からの一定の距離）、設計図書（工事用の図面等）、建築（新築、改築、増築、移転等）、大規模の修繕、大規模の模様替、特定行政庁（市町村長、都道府県知事）、敷地（建築物のある一団の土地）、地階（地下室等）、構造耐力上主要な部分（基礎、杭、壁、柱、小屋組、土台、斜材）、耐

水材料（れんが、石、人造石、コンクリート、アスファルト等）です。さらに、面積、高さ及び階数の算定方法が敷地面積、建築面積、床面積、延べ床面積、建築面積、建築物の高さ、軒の高さ、階数が定義づけられています。ただし、国宝、重要文化財等に指定又は仮指定されている建築物、この法律の規定の際に現に存在する建築物又は建築中の建築物で建築基準法の規定に適合しない建築物は適用がありません。ただし、これらの建築物でも増改築をする場合は適用があります。

また、この法律は特殊建築物の定期調査、昇降機の定期調査、建築設備定期検査等、建物の定期的な調査・検査や報告も規定しています。

■ 建築確認と適合性判定

次に建築に関する手続きですが、建築主は建築等をしようとする場合には、工事に着手する前に建築主事の確認を受けるよう規定しています。都市計画区域若しくは準都市計画区域又は都道府県知事の指定区域では、建築物の新築・増改築・移転についてはこの建築確認が必要となります。さらに、共同住宅

た構造計算は必要となります。なお、小規模建物については、構造計算も構造計算適合性判定も不要です。

建築物がこの法律の規定に違反するときは、特定行政庁が施工の停止や使用禁止などの処分をすることができます。処分に不服がある場合については、大規模の修繕・大規模の模様替え、用途変更する場合にも建築確認が必要となります。

建築主事は、建築確認審査をする場合、一定規模以上の建築物や一定の構造計算方法によるものについては、都道府県知事の構造計算適合判定を求めなければなりません。そして、適合判定がされた場合に限り確認をすることができます。なお、都道府県知事はこの構造計算適合判定を第三者機関に行わせることができます。対象となる主な建築物は、高さ60m以下の建築物のうち、木造では高さが13m又は軒の高さ9mを超えるもの。鉄骨造では地階を除く階数が4以上の建築物、鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造では高さ20mを超える建築物となります。この制度は60mを超えるような超高層建築物には不要です。ただし、大臣認定を受け

11

2011 November

社会問題・環境問題
に目を向けよう!

3月11日に発生した東日本大震災より被災された方々に、お見舞いを申し上げるとともに、皆様の安全と被災地の一日も早い復興を心より祈念いたします。

弊社いたしましても、微力ではありますが、関係各位と連携を取りながら、復興支援に取り組んでまいります。

株式会社 円昭 スタッフ一同



2011年11月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パビルス
株式会社円昭HP

知識の泉

今号のテーマ
“シロアリ被害による瑕疵担保責任”



◆裁判事例

シロアリ被害による瑕疵担保責任

東京地裁判決 平成18年1月20日

《要旨》

シロアリ被害のある建物について、売主業者の瑕疵担保責任が認められ、売主業者及び媒介業者の不法行為責任等は否定された事例

(1) 事案の概要

買主Xは、平成13年6月、業者Y3の媒介で、売主代理人である業者Y2を介して、業者Y1の所有する築21年の土地付戸建住宅を購入した。本件建物はリフォーム済みとはいえ築年数が古いためから、現況有姿売買であることが合意された。

同年7月、Xは本件土地建物の引き渡しを受けた後、1階和室の巾木に虫食いがあることに気付き、床下を確認したところ、土台がシロアリの被害にあってることが判明した。

Xは、専門業者による駆除を行った上で、Y1・Y2・Y3に対して、シロアリ被害を知りながら告げなかつた不法行為による損害賠償として4,375万円を、またY1に対し瑕疵担保責任による損害賠償として1,860万円を請求した。これに対してYらは、瑕疵担保責任について、Xは本件土地建物の引渡しを受けた平成13年

7月にシロアリ被害を発見しており、それから1年以内に損害賠償の請求をしておらず、除斥期間が経過している等として争った。

なお、本件土地建物はY1が、平成13年2月に、競売手続により取得し、リフォームを行った上でXに引き渡したものであるが、競売手続における現況調査書及び報告書には、シロアリ被害等の欠陥をうかがわせる記載は全くなかった。

(2) 判決の要旨

※本件売買契約時すでに本件建物は土台がシロアリに侵食され、構造耐力上危険性を有しており、欠陥を有していたと認めることができる。

※Y1及びY2は、競売の現況調査書に本件欠陥をうかがわせる記載がなく、土台を見ていないこと、またシロアリによる建物被害について特別な知識を持っているとはいえないことから、リフォームがシロアリ被害を隠すためと推認することはできず、本件欠陥を把握していたとはいえない。また、過失により認識しなかつたともいえない。

※以上によればY1及びY2に対する重要な事実の不告知による不法行為は成立しないというべきである。

※Xが契約時に本件欠陥を知らなかつたことに過失はない。取引通念上、目的物たる建物は安全に居住することが可能であること

が要求され、本件建物が21年を経過した中古建物であり、現況有姿売買とされていたことを考慮しても、本件欠陥に関しては隠れたる瑕疵といわざるをえず、Y1には瑕疵担保責任が認められる。

※本件における排斥期間の起算点は、少なくとも、シロアリ被害が土台の大部分に及び、建物の効用が相当程度減殺されることを認識した時点であり、瑕疵担保責任の排斥期間は経過していない。

※Y3は土台を見るることはなく、シロアリについて特別に知識があるとはいえないことから、本件欠陥を認識しまたは過失により認識しなかつたということはできない。

※以上から、Xの請求のうち、Y2及びY3に対する請求はこれを棄却することとし、Y1に対する瑕疵担保責任に基づく請求は718万円余(補修費用500万円、引越費用・家賃等218万円余)の支払を求める限度で理由があるので一部認容する。

(3) まとめ

中古住宅の売買においては、売主も十分に建物の状態を把握していないことがある。現況有姿売買としても隠れたる瑕疵が免責とならない点に注意が必要であり、媒介業者にも、専門業者による建物診断を勧めるなどトラブルを防ぐ工夫が求められる。

コ・ラ・ム

除斥期間 (じょせききかん)

法律で定められた期間のうち、その期間内に権利行使しないと権利が当然に消滅する場合の、その期間をいいます。時効と異なり、中断すること(ある事由により経過した期間が消えること)はなく、また、当事者の援用(この規定によって利益を受ける旨の意思表示)がなくても効果が生じます。法律で期間が制限されている場合に、その制限された期間が除斥期間であるかどうかは、権利の性質や関係の実態に照らして個別に判断されます(つまり、条文の書き方では判断できない)。例えば、占有妨害されたときの妨害停止等の訴え(占有保持の訴え)の提起期間や、賃貸借契約において借主の契約に反した行為による損害賠償等を返還後に請求することのできる期間は、除斥期間であると考えられています。これらの場合には、それぞれの期間(いずれも1年とされている)を過ぎれば、提起や請求をする権利は消滅します。

お勧めの一冊

長寿遺伝子を鍛える

著者:坪田一男

出版社:新潮社 1,260円(税込み)



人には太古よりアンチエイジング医学の概念が存在しました。いつの時代も不老不死は語られ、最近では生物学的メカニズムとしての老化が科学され解明が進んできました。ここ数年で長寿遺伝子=サーチュイン遺伝子の役割が解ってきました。この遺伝子のスイッチをオンにすれば長寿も夢ではないのです。最先端の研究で解ったことは、カロリーリストリクションを活かすことです。タンパク質、脂質、炭水化物、ビタミン、ミネラルといった栄養バランスを保つつつ、摂取カロリーを70%まで減らすることで実現するのです。飢餓状態を保つことでその遺伝子は活性化するのです。また、赤ワインに含まれるレスベラトロールという物質がこの長寿遺伝子を活性化させます。いつまでも若さを保ちたいのは人類共通の夢です。そんな夢に一步近づける一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1
エコな生活スタイルを選択しよう

Challenge2

省エネ製品を選択しよう

Challenge3

自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4

ビル・住宅のエコ化を選択しよう

Challenge5

CO₂削減につながる取り組みを応援しよう

Challenge6

地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>