

ゲリラ豪雨、集中豪雨、都市型水害対策として盛土をするケースがあります。また、水田を埋め立てて宅地化する場合は1m以上の盛土となることは珍しくありません。

しかし、盛土は想像以上に重く、木造二階建住宅の2倍から3倍もの荷重が地盤に加わると言われます。

そうすると、元の地盤は建物の地盤だけでなく盛土の荷重をも支持しなければならず、地表面の地盤の強度だけを問題にしていると、建築物の沈下を防止することができません。

盛土は、その厚さばかりでなく、盛土されてからの経過年数によっても危険度が異なり、盛土の施工直後が最も危険で、沈下量も大きくなります。

沈下が終息するまでの期間は元の土質によっても異なりますが、地盤強度に不均衡があることもあり、何年経ったから大丈夫というのではなく、建築する前には地盤調査を行い、その結果に基づいた地盤改良が求められます。

にこにこ新聞

7月号

VOL. 220

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

製作 米本 文子



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.37 「丘の上の眺望の良い住宅」というパンフレットを見て、未完成の段階で建売住宅を購入しました。ところが建物が完成したら、家の前に電柱が立って二階からの眺望が良くありません。住むには支障はありませんが、パンフレットに電柱の位置について記載はありませんでした。契約を解除したいと思います。可能でしょうか？

売買契約の売主には、売買契約に際して、売買物件について自ら知っている、あるいは容易に知り得た事項であって、契約締結に重大な関わりを持つ事項については買主に声明する義務があります。

また、売主が宅建業者であった場合には、重要事項説明義務を負います。

そこで、まず、眺望についての説明が売主の説明義務違反の対象となるか否かが問題となります。

その点、リゾートマンションのように眺望が重視される物件や、売主がことさらに眺望が良いことを宣伝するなどした物件は、眺望が良いことが買主が購入を決意する要素のひとつとなっていたとして、眺望についても説明義務の対象と考えるのが判例です。

では、売主は眺望について、どの程度の説明・告知をするべきでしょうか。

現地で、物件と眺望を遮る障害物の両方が現存する場合は、当事者が現地確認するなどして状況を把握できます。眺望の説明義務が問題となるのは、売買契約後に、眺望を阻害する障害物が建築されたり、建築物との関係

が、明確でない段階の未完成建物を売買しようとする場合です。

判例では「完成前のマンションの販売前では、購入希望者は現物を見ることができないから、売主は売買予定物件について、その実物を見聞できたのと同程度にまで説明する義務がある」として、かなり高度な説明義務を認めています。

今回の場合、売主は眺望をセールスポイントとして販売しており、物件の眺望については説明義務の対象となるにもかかわらず、電柱について何ら説明していないわけですから、売主の眺望に関する説明義務違反は認められると言わなければなりません。

とはいえ、説明義務は売買契約上の付随的義務で、売買契約の主たる目的は、物件引渡し・所有権移転および売買代金引渡しです。

したがって、主たる目的の達成に必須でない部分的義務の履行を違反したからといって、契約の解除までは認められないとするのが判例です。さらに、電柱は送電するうえで不可欠であり、分譲住宅形成のうえで説明後に建てられるのは特別なことではありません。今回の場合、契約解除までは認められないと考えられます。



梅雨も明けていないというのに、三十度越えの日が続いている。いまや日本は一年の半分が夏と言われるけど、そのうち「昔は四季があつたんだよ」なんて普通に語られる時代が来るかもしれない。「昔はよかった」年寄りじみたことは言いたくないが、わたしが過ごした少年期の夏は暑いと言つてもせいぜい三十度をちよつと超えるぐらい。外で遊んでいて熱中症(昔は日射病と言つた)になることは滅多になかつた。

小学校のときだつた。学校が終わり家に帰ると水が張られた桶にトマトが浮かんでいた。夕食のおかずかなと思つたけど、お腹が空いていて我慢できなかった。パクツとくちに入れると独特の青臭い香りが口の中に広がる。母に見つからないよう、そつと食べる。

「宿題やつたかあ、遊びにいく前にやつとかないかんぞ」
ドキッ！一瞬、バレたかと心臓が止まりそつになつた。

「きようは宿題がないから」と、ウソをつき近所の同級生とバツタ取りに出掛けた。塾もゲームもない昔の子供たちは外で遊ぶのが当たり前だつた。

「どつちがたくさん捕まえるか競争だ」

同級生は親に買つてもらつたタモを手にはバツタを追いかける。当時、子どもたちの憧れ(?)はトノサマバツタ。バツタの仲間ではいちばん大きく、正面から見ると仮面ライダーみたいな顔をしていた。

わたしはタモを持つていない。イヤ買つてもらえない。「買つて」と母に頼んだことあるけど「自分の小遣いで買え」と叱られた。小遣いは一日五円で、タモを買うには何日も小遣いを貯めなければならぬ。夏、炎天下でバツタを追つかけ原っぱを走り回つてると汗はだくだく喉はカラカラだ。

そんなとき、どこからともなく自転車に木箱を乗せたおじさんがチリーンチリーンと鈴を鳴らしやつてくると、たまたま「一本ちようだい」となる。クーラーも扇風機もない時代のアイスキャンデーのなんと美味しいことか。あしたのタモより今日のアイスだ！

「あつ逃げられた」同級生はタモを持つてくるくせに下手くそだ。

「お前、逃げられたらすぐ追うんだよ」「無理、無理、もうどつかへいっちゃつた」そう言つて追つかけようとしぬい。だいたいタモの使い方がなつていない。ぶんぶん振り回すだけではトノサマバツタは簡単には捕まら

ないのだ。「貸してみる、ほら、近づくとときは気配を消して、ここだと思つたら、いつきに上からかぶせるんだよ」

「返せよ。人のを勝手にいじるな。あつタモが傷ついた。弁償してくれ」

近所だから仲良くしていたけど、本当はこいつが嫌いだつた。なにかあるとすぐに元通りに直せとか弁償しろとか、イヤなやつだ。たまたま家が近いからいつしよに遊んできたけど、それもきようで終わりだ。

本人同士は馬が合わなかつたが、なぜか母親同士は足りなくなつた醤油や味噌を借りたり貸したりする仲良しだつた。奴ん家は我が家より多少マシだが貧乏同士、どこか傷を舐め合うようなところがあつたのかもしれない。

奴と別れて再びバツタ捕りを開始する。トノサマバツタは人の気配を感じると一気に五十mくらい飛ぶ。それを見失わないよう必死で追つかける。その繰り返しだが徐々にバツタの飛ぶ距離が短くなつてきた。いくら飛行能力が高いとはいえバツタだつて体力に限界がある。飛び疲れて草むらに止まつたところを気配を消しそつと近づくと、ヨシッ、いまだ！ 思い切つて掴もうとしたその瞬間、再びバツタは大空へと飛び去つた。もうバツタを追う気力はなかつた。疲れ果て草むらに座り込み空を見上げる。夢中になつて気付かなかつたけど夕陽が西の空に傾き始めていた。近所の家から「月がとつても青いから遠回りして帰る」の唄が流れてきた。まずい、早く帰らないと叱られる。全速力で家に帰る。玄関を開けると「いつまでほつき歩いとるんだ」と母の怒声。体が縮こまつた。汚れた体を家の外の井戸水で洗う。蒸し暑い夕暮れ時叱られまいと必死に走つた体は火照つていたが、ひんやりした井戸水が肌に心地良い。道路の向かい側の家に目を向けると窓が開け放たれていた。ここの家は近所でも数少ないテレビのある家だ。もちろん我が家にあるはずもない。足を洗いながら窓際に置かれたテレビを覗き見していると、その視線に気づいた住人はガラガラと窓を閉めた。可愛気のない人だ。「ひろし、いつまで洗つとる。早く来んとスイカがなくなつてしまつぞ」と台所から大きな母の声。えつ、なんでスイカ？ 母に聞くと同級生の母親からもらったとのこと。なんだ、あいつの家からもらったスイカか。家に入ると土間で姉と兄が一心不乱にスイカにかぶりついていた。あいつは嫌いだけどスイカに罪はない。いただきます。あ、夏に食べるスイカのなんと美味しいことか。アイスキャンデーとスイカで幸せになれたあの頃が懐かしい。