

2階建てが実際は3階建てであった購入中古住宅の契約を解除したい

相談内容	<p>簡易宿泊所に用途変更する目的で中古住宅を購入したが、不動産業者からの当該物件紹介や契約の時点においても木造2階建てという説明・表示であった。</p> <p>購入物件の地域が洪水地域であり、基礎が鉄骨造（地盤から3m程高い架台）の上に作られている。地元の建築士に用途変更に関して相談し、調査していただいたが、建築確認申請が3階建てとなっていた。3階建ての簡易宿泊所は木造ではできないことや、防火、避難規定が厳しく建築基準法や消防法でも多額な改善費用が掛かると言われた。3階部分を使用しないとといった方法で一定の法律の適用は免除されると聞いたが、今後どのように対応したら良いか相談したい。</p> <p>なお、不動産業者は購入時に雨漏りがして修補を依頼したところ修補するとの連絡は来ているがいまだに対応してくれない。また、2階建てではなく3階建てであったことについても不動産業者が加入している協会の紛争処理機関にも相談したが進展がない。</p>
回答内容	<p>建物の架台として造られた鉄骨部分を使用する（使用できる状態を含む。）とすればその上に2階建てがあれば建築基準法の規定では3階建てとなります。建築確認申請が3階建てとなっているとすれば、第三者に2階建てとして対抗できる根拠はありません。なお、鉄筋コンクリート等で1層部分が周辺地盤に埋もれている場合には、その部分が地下とみなされる場合があり、この場合は2階建てとなる場合があります。</p> <p>簡易宿泊所（旅館）は、3階部分をその用途に供する場合は建築基準法において耐火建築物を要求され、一般的に木造ではできません。簡易宿泊所として使用する方法としては3階部分を旅館の用途に供さないか、実際に使えなくなるよう塞いでしまう、あるいは1階鉄骨部分を同様に塞いで、純然たる基礎とする方法によって2階建てとする方法があります。</p> <p>簡易宿泊所は、この他に建物規模にもよりますが、建築基準法では内装の制限、排煙設備の設置、非常用照明の設置、また、防火構造等による防火上主要な間仕切り壁を天井裏まで設置することなどが求められ、さらに消防法の規定により消防設備についても一定の設備の設置が求められます。用途変更は変更する面積が100㎡までは建築確認は不要ですが、手続きは不要であっても防火、避難規定等の基準には適合させる義務を負います。詳しくは建築士あるいは建築確認を所管する行政機関に相談してください。</p> <p>そもそも用途変更後において簡易宿泊所への用途変更を行うことを条件に物件契約をし、営業が不可能であれば瑕疵ある物件の売買契約であり契約解除が可能と考えられます。また、多額な改修費用を相手方に請求することも考えられます。契約解除を希望されるのであれば、不動産業者にその旨を伝えることがまず必要であり、業者とのトラブルとなる場合は、不動産業者が所属する苦情対応機関に相談されるか、あるいは具体的に弁護士や司法書士に相談されることをお勧めします。</p>