

## 媒介した住宅が赤線の上に建てられていたことがわかり契約を解除されたが

相談内容	<p>新築後 4 年ほど経った中古物件の媒介をしたが、媒介した住宅の土地に赤線があり、媒介契約を受けた時点から払下げの手続きを進め、売買契約は成立し手付け金も受け取った。</p> <p>しかし、払下げ手続きに時間を要し、買い手側からこのことを理由に契約解除の申し出があり、手付けの倍返しによって解除せざるを得ないこととなった。</p> <p>媒介物件に赤線が介在することは承知していたが、遡れば建築確認が下りていること自体に問題があるのではないかと。また、不要な手付け金の返還が生じたことに損害賠償を請求したいが誰に請求すべきなのか。</p>
回答内容	<p>建築確認審査においては、一般的に土地の権利関係については審査対象となっておりませんので、実際に赤線があったとしても設計者が申請図面などに標記しない限り、確認検査機関としては調査しませんので、確認となります。設計者が敷地内に赤線があることを図面表記した場合は、その処理について対応を求めることとなると思われます。</p> <p>民間に確認審査が解放されてから、一層こうした権利関係まで審査が及ぶことはなくなってきているといえます。道路照明などが市町村で行われていた時には、市町村内において関係部署への合議などが行われ、赤線の存在が明らかになったものと思われ、行政側から対応を求められたものと考えられます。</p> <p>建築確認申請に当っては、こうした敷地の権利関係の調査や赤線の処理などは設計者が行なわなければならない、図面表記を行わなければ確認検査機関は、その存在は認知できないこととなります。いわゆる確認申請書に添付した設計図書は、真実と相違ないとする「性善説」に依拠した審査が行われることとなります。</p> <p>従いまして、今回の根本的な原因を作ったのは設計者であり、一義的な責任は設計者にあるといえます。ただし、媒介時にこのことを承知して契約を締結し、払下げ鉄続きをしていたとすれば、買い手に対する瑕疵の所在は媒介業者にも発生するともいえます。</p> <p>行政機関や確認検査機関が赤線の存在を承知して確認処分をしたとすれば、これらの機関にも責任が及ぶことがあります。これを実証することが必要であり、一般には確認申請書に明確に記載されているとは思えませんので責任を求めることは難しいと考えられます。</p> <p>手付け金に関する損害賠償請求は、媒介した業者と売主、そして設計者との間で争われるものと考えられます。ただし、それぞれが赤線の存在を知り得ていた訳ですから、そのことをどのように責任度合いとして考えるのか難しい問題です。最終的には訴訟や調停等において明らかにするなどの方法で解決せざるを得ないものと考えられます。</p>