

30 年前に購入した住宅に接する道路が狭く通行ができない

| | |
|------|---|
| 相談内容 | <p>45 年前に建築された住宅を 30 年前に購入した。売主は建築士で、自ら設計して地元の工務店が施工した住宅であった。建築確認書類があり、建築士が設計した住宅であったことから、法律上は問題ないと思って取得した。接する道路は村道ということで、2 m ほどの幅員であるが、広い道路まで至る途中では幅が狭く、村道としての幅では自動車が通れない状況である。入数年経過したところで、その狭い部分に接する土地の地主が杭を設けるなどして通行を阻む行為を行ってきた。確かに所有権はあり、実際に通れない状況となったことから売主である建築士に対応を求めたところ、地主と折衝はしたが、法外な売買価格を提示され、取得に至らず、建築士もそれ以降対応を拒んでいる状況にある。建築確認をみると虚偽の図面であり、白馬村役場にも相談したが対応をしてくれない。山間地であることから通行が妨げられると自動車が使えず、生活に支障が出ている。どのように対処した良いか悩んでいる。</p> |
| 回答内容 | <p>一義的に今回の問題を可決すべき当事者は住宅を設計した建築士になると考えられます。設計段階で前面道路の導入箇所に問題があり、その問題を隠ぺいした形で建築確認を申請し、資格者たる立場で転売を行ったことに問題があります。法律に違反しているとすれば民法上の「不法行為」であり不法行為による損害賠償請求は引き渡しを受けた日から 20 年以内、請求は知った時から 1 年以内に行うことが必要です。</p> <p>なお、売買契約書において、こうした期間を明示している場合はこれによることとなりますので、確認が必要です。</p> <p>購入後すでに 30 年が経過していることから損害賠償請求による提訴の権利は消滅してしまっていますが、購入後わずかな期間で不法行為が判明して、売主に対して対処を求め、売主も非を認めて、村道周辺の地主に対して折衝している点をどう判断するかが問題です。損害賠償請求について正式に裁判所に提訴していないため請求時期の 20 年は経過していますが、民法上は損害賠償請求訴訟を提起して相手方が応ずれば支払いが行なわれますが、その時点で売主が事項を援用すれば 20 年の請求期間が適用され損害賠償請求は無効となります。また、時効の中断として、20 年の間に訴訟の提起や調停申し立てなどを行った場合は時効期間の中断が適用され、買主側から損害賠償請求などを提起することなどについて、内容証明郵便で相手方に意思表示している場合も時効が中断されます。</p> <p>現在の購入した住宅に住み続けたいと考えておられる場合、また、転売を考えておられても、結果的に不法物件（道路が使えない物件）を買い取る者はいないことを考えると、現状を改善することが必要と思われます。</p> <p>前面道路の周辺地主との折衝を進めることが得策であり、住宅の売り主である建築士とも協力しながら、場合によっては役場の協力を得ながら進めることが得策といえます。</p> <p>取得する土地が高額であれば住宅の売り主である建築士への負担は無論のこと、買主であるあなたも一定の負担をすることも考える必要があろうかと思えます。</p> |