

相談事例

ID: 04-03-024

相談タイトル

中古住宅（自宅）の売買について

Q：ご相談内容

15年前に中古住宅を購入しリフォームをして住んでいたが、売買することになった。建物は築50年以上のため建物価値が無くリフォームローンも組めないで、キャッシュで購入してくれる人を探すしかないと言われている。また検査済証が無いため、検査済証の代わりになるものを用意するにあたり、家の前の道路が4mに足りていないのでこれをクリアしないと発行できないと言われた。このような建物を売却した不動産業者に費用を請求したい。

A：回答

建築基準法に規定されている「検査済証」については、当初、「建築確認済証」の交付を受け建築を行った「建築主」が、工事が完了した段階で、完了検査の申請を行い、建築基準関係規定に適合しているとして「検査済証」の交付を受けることが義務づけられているものです。また、前面道路の道路後退義務が満足していない状況についても、根本的には当初、「建築確認済証」の交付を受けた建築主が道路後退を履行すべき事であったと考えます。このようなことから買われた当時、住宅を売却した不動産業者が売買にあたり、どのような内容の重要事項説明をされたのかにもよりますが、当時の不動産業者への費用請求を求めることは難しいと考えます。当時の不動産業者に売却を予定している現状について説明し、何らかの対応が可能かどうか相談されることになると考えます。