

週刊住宅

2018年(平成30年) 10月29日号
NO. 2835 (毎週月曜日発行)

CFネッツ流 新・大家実践塾

10年ほど付き合があるオーナーの相続対策。宅地造成工事が必要で、高低測量も含めた測量作業から開始。高さ約1.5mの隣地の住宅の擁壁がこちら側の土地に膨らんでいる。放っておくと崩壊する。
その現状も知らせした上で、地元業者をお願いしたところ擁壁の膨らみは対応できないと懸念材料がなくなりました。翌週に売買契約を締結

39 瑕疵担保期間過ぎた後の事故

することになったが、その後、「擁壁が崩壊した」との連絡を受けすぐに現地を確認。3宅地、20坪にわたって高さ1.5mのブロック塀が倒れている。芝生の庭は半分になり土がむき出し。地中の下水管も丸見えで人が住める状態ではない。復旧には500万円はか

分譲業者に債務不履行責任

隣地の住宅擁壁が崩壊

からといって補修する責任がないとは言えない。不動産売買の場合、売り主は瑕疵担保責任とは別に債務不履行責任を負うことになる。また、擁壁工事の問題があり売り主は過失が認められるなら0万円の擁壁の費用をこちらが負担することも避けたい。そんな折、一番高い買い付け価格を出してくれた買い主候補業者から連絡が入った。7 メール=kobayashi@kantel.com

万円はか
りそつ。もちろん売り主の分譲業者には直してと頼んだ。引き渡しから3年なの。」「瑕疵担保期間の2年は過ぎているから補修する責任はない」という。

無責任な分譲業者である。瑕疵担保期間を過ぎた

主が無過失であっても責任を負わなければならない。

一方、債務不履行責任は、売りに過失がある場合だけに入っていない。

図面を広げて見ると、あまり見ないことのない宅地の割り方になっている。開発費用は余分にかかるが、もう一宅地取れることが分かった。トータルで分譲価格が上げられる。以前の買い付け価格のままでは擁壁費用を

期間の2年が経過していれば売り主は補修責任を負わなければならない。ただ、擁壁工事の問題があり売り主は過失が認められるなら0万円の擁壁の費用をこちらが負担することも避けたい。そんな折、一番高い買い付け価格を出してくれた買い主候補業者から連絡が入った。7 メール=kobayashi@kantel.com

http://ameblo.jp/kovam-asa

事務所
本社 〒248-0007
神奈川県鎌倉市大町1-20
330-5773 携帯
080-4196-116
7 メール=kobayashi@kantel.com

鎌倉鑑定 小林 雅裕
電話 0467-22-77
72 ファクス 045-
330-5773 携帯
080-4196-116
7 メール=kobayashi@kantel.com