

### 3 建築条件付き土地売買の注意点

#### 相談内容

マイホーム建築のために土地を探していたところ、「建築条件付き」と書かれている売地の広告に出会いました。「建築条件付き」の土地を購入する場合、注意すべき点があれば教えてください。

#### 回答

1 「建築条件付き」土地とは、一般に、土地の売買契約を締結した後の一定期間（3か月が多い）内に、売主自身または売主の指定する業者と買主との間で、売地に建築する建物の建築請負契約を結ぶことが条件となっている土地です。

請負契約が期間内に締結されない場合は土地の売買契約も白紙撤回となり、その場合は売主が受領した金銭は名目のいかんを問わず、返還することが契約において定められることが通常です。

建築条件付き土地売買特有のトラブルとしては、①建物建築の設計上の自由度に関するもの、②建物建築請負契約の締結時期に関するものがよく見られます。

以下では、ご相談に対する回答として、それぞれのトラブルの発生要因とトラブル回避のための注意点を述べます。

#### 2 建物建築の自由度に関するトラブル

「建築条件付き」土地売買では、買主が請負契約を結ぶことができ

る工務店は限定されているのが通常であり、買主は、売主から指定された工務店以外の工務店に建築を発注することはできません。

また、建物建築に際して、間取りや仕様について買主側の希望を自由に反映できるということはまれで、契約上、一定のプランが前提とされているなど、買主が選択できる事項や範囲に限定があることがむしろ一般的です。

チラシ等で、「フリープラン」などといった謳い文句が述べられて、一見すると建物建築に際して買主の希望を自由に反映させられるように感じる広告もありますが、土地売買契約後によく聞いてみると、建物建築の自由度がほとんどなかったとか、買主の希望を反映させようとすると高額なオプション料金がかかることが判明したなどで、“当初の説明と違う”“このような話は聞いていない”などとしてトラブルになるケースは少なくありません。

この点、「建築条件付き」土地では、一定期間内に建築請負契約が締結されなければ土地売買契約自体も白紙撤回となるため、請負契約締結前にトラブルになった場合は、買主の金銭的損失も少なく、トラブルが尖锐化することは少ないですが、問題は、建築請負契約が締結された後にトラブルが生じた場合です。

この場合、買主としては、売主ないしは請負人に、消費者契約法4条1項1号の不実告知(重要事項について事実と異なることを告げること)または同条2項の不利益事実の不告知(重要事項について消費者が不利益となる事実を故意に告げなかったこと)に基づく契約取消しを主張する方策も考えられますが、現実的には、契約時の口頭のやりとりを立証できるかという問題や、消費者の希望と相違する部分がはたして「重要事項」といえるかななどのハードルがあるといえ、取消しは簡単ではないことが多いといえます。

そのため、こうしたトラブルを避けるためには、土地売買契約前かもしくは遅くとも建築請負契約締結前に、いかなる建物を建てることができるのか、予算はいくらで、変更するとどの程度追加になるのかといった、買主が持つ選択肢の詳細を詰めておくことが最大のトラブル予防・回避の方策となります。

### 3 建物建築請負契約の締結時期に関するトラブル

売買契約後、建物建築請負契約締結までの期間（多くの場合最大3か月）は、買主にとっては、当該期間内であれば（土地を諦めれば）金銭的に損害を被ることなく契約を白紙撤回できる余地があるということになります。

買主にとっては重要な権利であり、拙速に請負契約を締結することは避けるべきといえます。

一方で、売主側の立場からすれば、白紙撤回はできる限り避けたいと考えるのが通常であり、悪質な売主であると、土地売買契約と同時、またはわずかな期間経過後（数日後など）に、建築請負契約を締結するよう求めることがあります。

当然ですが、建物を建てようとする場合、設計上いかなる構造、間取り、仕様の建物が、どのような工事予算で建つのか等をしっかり理解・検討した上で契約をするべきことは当然であり、特に建築の素人である消費者が注文をする場合、検討のための期間は3か月でも決して長いものではないはずです。

そのため、土地売買契約と同時期の請負契約締結などは、論外といっても過言ではないのですが、売主に促されるがまま十分に検討しないうちに請負契約を結んでしまい、その後に契約された建築内容が希望とはかけ離れているなどとしてトラブルになるケースは決して珍し

くありません。

一旦請負契約を結んだ場合、それを取り消すことは法的に容易ではないことは上述のとおりであり、そのようなトラブルを回避するためには、拙速な請負契約締結を避けることが最重要といえます。

### アドバイス

「建築条件付き」土地売買は、土地売買と建築請負契約がそれぞれ結ばれること、土地売買時に建物は存在していないことといった形式から、一見すると、自己の土地に注文住宅を新築する場合と類似するものと捉えがちですが、(業者によって程度はあるものの)実際に建てられる建物についてはかなりの制約があることが通常であり、どちらかといえば、建売住宅を購入する場合に近いものと捉えた方が実態に即しているのではないかと思います。

「建築条件付き」土地売買がご自分のニーズに合っているのかどうかはそういった認識で検討された方がよいのではないのでしょうか。

## 39 仕上げ材のひび割れ

### 相談内容

2年前に木造2階建ての住宅を購入しました。ところが最近になって外壁のサイディングにひび割れが生じていることに気がつきました。また、内部の扉の上部にもクロスの剥れが見られます。売主に連絡をして施工者に見てもらったところ、特に問題ないといわれましたが、あちらこちらに見られるので心配です。直してもらえるのでしょうか。また、構造は大丈夫でしょうか。

### 回 答

#### 1 仕上げ材のひび割れ

住宅の構造材（骨組み）の上に下地材とともに表面を覆って仕上げる材料を仕上げ材といいます。床、壁、天井、外壁、屋根などの仕上げ材の表面に現れる不具合の代表的なものとして、ひび割れ、欠損があります。また、内装材では、ビニルクロスや布状の仕上げ材の場合の代表的なものが変形、破断または欠損として現れます。これらの不具合現象の発生した原因が、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造などの構造を問わず、表面材だけの問題なのか、構造躯体部分の欠陥によって発生した現象なのかを見極めることが大切です。ただ構造材は仕上げ材に隠れていることが多いため、まず設計図書に記載された仕様（仕上げ材の種類、形状、下地への止付け方法、下地材の種類、構造材への止付け方法など）を確認してから、表面材から下地材、構造材の順番に発生原因を調査することになります。必要に応じて部分的に壊して調べなければならない場合もあります。

## 2 仕上げ材の種類

仕上げ材にはいろいろな種類がありますが、まず大きく分けて外部に使用される外部仕上げ材と室内に使用される内部仕上げ材があります。

外部に使われる材料は、主として屋根材と外壁材に分かれます。屋根材のうち、こう配屋根では、瓦やコロニアル葺と呼ばれるスレート張りや金属板葺などが用いられ、陸屋根と呼ばれる平らな屋上やバルコニーなどではシート防水や金属板葺に保護塗装、最近ではFRP防水に保護塗装が主流です。外壁材でよく使われるのは、湿式材料では、防水紙の上にラス（金網状のもの）を設置した下地に左官で塗られるモルタルやスタッコ塗り、乾式材料では、ボード状のものを下地材に引掛け金物や釘・ビスなどで止め付ける窯業系サイディングや金属板加工サイディングなどが代表的です。

また、内部仕上げでは、ラスボード下地に漆喰やプラスター塗などの湿式材料も使われることがありますが、代表的なものはプラスターボードに布クロスやビニルクロス張りの乾式仕上げです。

## 3 仕上げ材のひび割れ等の原因

一般的に仕上げ材のひび割れ等には、表面の仕上げ材だけに現れるものと下地や取付け方法の不備などから発生するもの、構造躯体自体の変形や地盤の沈下による構造躯体の変形などによるひび割れ等による影響が仕上げ材表面にまで現れたものがありますが、後者は重大な問題です。

これを見極めることが大切なのですが、これらの仕上げ材のひび割れ等の現象は、湿式材料の場合と乾式材料の場合では材料自体の特性が異なることや、取付け方法、施工環境などいろいろな要因が関係しますので原因の特定が容易でない場合があります。

#### 4 ひび割れ等の評価方法

不具合の症状と構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性について、どのようなひび割れ、変形、欠損が重大かを見極める目安として、構造種別と仕上げ材の種類・仕様（乾式、湿式）を判別した上で、ひび割れ等の形状、幅、深さなどの計測数値からおおよその判断をする方法として、品確法70条の規定に基づく「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」（平12・7・19建告1653、最終改正 平14・8・20国交告721）があります。これによるとレベル1からレベル3まで評価の段階がありますが、このうちレベル3が最も構造耐力上主要な部分の瑕疵の可能性が高いとされていますので、ここではご相談の木造住宅の場合について説明することにします。

(1) 床、壁、柱、梁、天井または屋根の部位のひび割れ

- ① 今回のサイディングのような乾式の仕上げ材による仕上げの場合のレベル3とは
    - a 下地材が乾式である場合には、複数の仕上げ材にまたがったひび割れ（平面方向にまたがった欠損も同様）
    - b 仕上げ材と乾式の下地材または構造材の間にまたがったひび割れ（深さ方向にまたがった欠損も同様）
  - ② 参考にモルタル仕上げのような湿式の仕上げ材による仕上げの場合のレベル3とは
    - a 仕上げ材と乾式の下地材または構造材の間にまたがったひび割れ（深さ方向にまたがった欠損も同じ）。湿式材料では材料特性から構造とは無関係に平面的に収縮クラックが入ることがあるので除かれます。
- (2) 床、壁、柱、梁、天井または屋根の部位の破断または変形
- ① 今回の布またはビニルクロスのような仕上げ材による仕上げの場合のレベル3とは

- a プラスターボードのような乾式の下地材と連続した破断または変形
  - b 乾式の下地材または構造材の欠損と連続した破断または変形以上が該当しますが、胴縁など下地がない場合や固定不十分な場合のボードの継ぎ目にも起こりうるので注意する必要があります。
- (3) 参考に基礎の部位では、
- ① 乾式の仕上げ材による仕上げの場合のレベル3とは
    - a (1)の①aと同様
    - b 仕上げ材と構造材の間にまたがった幅0.5mm以上のひび割れ
    - c 錆汁を伴うひび割れ
  - ② モルタルなど湿式の仕上げ材で仕上げる場合のレベル3とは
    - a (1)の②aと同様
    - b 仕上げ材と構造材の間にまたがった幅0.5mm以上のひび割れ
    - c 錆汁を伴うひび割れ
  - ③ 構造材による仕上げの場合のレベル3とは（「38 基礎コンクリートのひび割れ」参照）
    - a 幅0.5mm以上のひび割れ
    - b 錆汁を伴うひび割れ
- 以上が該当します（欠損については省略しています。）。

## 5 補修方法

外壁についてはひび割れの幅が小さく、深さもないと判断される場合は、材料自体で許容される程度のものか判断をした上で、無収縮パテ等で補修してから塗装を周囲と合わせて塗ればよいでしょう。

また、内部のクロスの捩れ変形が直線的で垂直水平かどうか、パターンとして繰り返し現れているかでボードの継ぎ目かどうか、下地があるかないかなどを確認します。変形が小さい場合で継ぎ目であると

判断されれば、下地のパテ処理や下地材の不具合かも知れません。また併せて内部床、壁の傾斜があるかないかなどの結果により、建物の変形によるものかを判断します。軽度の場合は下地材の補強をした上で継ぎ目をパテでしごいてクロスを張り替えればよいでしょう。ただ、外壁、内壁共に上記4(1)①、(2)①でレベル3と判断されるような場合は構造の欠陥の可能性が高いため、仕上げ材や下地材を解体して原因を調査してから補強計画を立てる必要があります。

このような場合は構造材の補強が必要になる場合もありますので建築士の資格を持つ専門家に十分説明してもらってから実施する必要があります。

### アドバイス

ご相談の場合、木造2階建てで窯業系のサイディングと思われますので、まず、サイディング1枚の形状とサイズ、下地材を設計図や現場で確認します。

そして、外壁の場合は、ひび割れが隣り合うサイディングにまたがって連続してひび割れていないか、深さ方向で乾式の下地材または構造材にまたがっていないかを確認してください。

このようなひび割れでなければ、美観上の問題として交換してもらうか、パテ等で補修して塗装する方法もありますので、原因を説明してもらって納得できる方法を決めてください。内壁の場合も、ボードの継ぎ目でなくクロスの破断や振れが斜めに入っている場合やひび割れの幅が大きく、深さがある、下地材にまたがっているような場合は、売主側とは別の一級建築士事務所の建築士などの専門家に第三者的な視点で調査してもらって、原因の特定や交渉の方法などアドバイスをもらうとよいでしょう。