

競売のはなし その後⑤

「競売のはなし」その後④のつづきです。前回のはなしは弊社が競売で取得した土地へ引込がある水道管が、途中から分岐して隣の家の水道管に繋がっていたのを確認したところまでです。（話がややこしくなってくるので前号から続けて読んで下さい。）

図にするとこんな感じです。（「水道図面」参照）

弊社が競売で取得した土地は東側道路に接道していて、接面部分の南側端あたりから水道管を引込みして、屋内へ繋げて台所や洗面所・風呂場で水を使っています。ところが上記図のとおり土地に引込んだところで、南側の土地へ水道管が分岐しており、南側の家の方は、この水道管を通る水で家の水廻りのものすべてを賄っているのです。ただしこの分岐部分の先に隣地専用の水道メーターがあり、水道料金はそれぞれ別に支払っているのもので通常に使うのには問題無いのかもしれませんが、但し弊社としてはこの土地を転売する予定なのでこのままでは困ってしまうのです。先にも書きました通り、転売を予定している買い先の分譲業者・建売業者はこのように権利がはっきりしない状態の土地は通常買ってくれないからです。もし水道の引込管で故障（漏水とか）があり修理が必要になった場合等どちらが負担するのか等でトラブルになる要因になってしまうからです。本来それぞれが単独で自宅へ水道を引込んでいるのが普通であり、引込管を共有してしまっているのはイレギュラーな状態なのです。

実は土地の取得後にこんなこと（隣地と水道引込管を共有している）が分かるのは競売ならではの事だと思います。例えば売主が住宅業者であったり、不動産業者の仲介で土地を購入する場合は契約する前に重要事項説明が行われます。重要事項説明では、その物件のある場所の法令制限等の説明と共に、ライフライン（上下水道・ガス・電気等）について物理的な説明も図面等の資料を基に行われるので、もし水道管が今回のような状態だったとしたら、事前に分かることになるのです。

今回の場合は競売で取得しているので、事前に分かるのは裁判所から公開される「入札の公告」に記載されている事項だけでこれには今回のような水道の配管についての具体的な事は通常記載がありません。また浜松市の上下水道部で確認出来るのは道路に埋設された水道本管の情報までで、個別の家についての引込管の情報は本人か本人の同意書を持った人にしか教えてくれないのです。（つづく）