

**Key word:** 不動産詐欺、詐欺訴訟、北面間口幅

## 詐欺手口・トリック公開

### [趣旨]

本件に関わる詐欺の手口・トリックは、一つの判例となり得るものと考え、公開することにした。本件は、現行の間口幅定義に従わない北面間口幅を悪用した不動産詐欺犯罪例である。

### [事実関係]

I 私は、広島市猿猴橋町 6-36 の土地・建物の所有者である。平成 26 年に隣接する 6-37 土地所有者「松原貸店舗有限会社中本禮子」から、所謂地上げ訴訟を起こされた。提訴により、そしてその後の調査によりはじめて分かったことは、①当方は約 50 年前に中本らにより詐称詐欺にあっていたこと、そして②中本禮子は 50 年以上前（昭和 50 年）に、6-36 と 6 - 37 の土地境界線に沿って、6 - 36 建物下 18 m<sup>2</sup>（ヨコ 1m x タテ 18m）を、隠密裏に登録していたことである。この 18 m<sup>2</sup>は 6-36 建物下であり、土地境界は建物内にある。そして中本禮子が 18 m<sup>2</sup>の所有権を主張して、返還を求めた裁判を起こしたのであるが、18 m<sup>2</sup>には建物東側支柱が全て含まれているため、その要求は全館の倒壊を意味する。この建物には文化遺産としても評価されるべき資産価値があるが、中本禮子は平成 30 年 4 月 21 日には土地・建物にたいし競売も仕掛けた。それまでは、当方にはなす術がなかったが、幸運にも平成 31 年になってその詐欺の手口・トリックを明かす証拠が発見された。

その証拠とは、中本貸店舗有限会社中本タキノが昭和 24 年に作成し、公的機関に提出していた 6 - 37 土地・建物「配置図」である（添付図面 1 および 2）。

## II 中本タキノの詐欺手口・トリックについて

昭和 40 年に 6-36 に現在の建物を新築した際、私の家族は中本タキノの詐欺にあった。中本タキノは昭和 40 年に 6 - 36 に建築の際、建物全体が 6-37 側に越境して建てられたと地裁に申し立てた。主張の論拠は、6-37 の間口幅が 12.4m あるべきところ、建物が完成した後の実測で 11.4m しかなく、1 m 不足することにあるとした。その時も今回も裁判所は、その証拠の提出を一度も請求をしていない。

今回発見された「配置図」図面をみると、6-37 および 6-36 前の公道面（主要地方道 広島中島線）の近くに 12.4m の数値が書かれているのが認められる。この中本タキノの「配置図」は、実測図もどきに描かれてはいるが、実測測量図ではない。「配置図」とは建物の土地にたいする位置関係を示したものである。これを見ると、6-36 の建築時 6 - 37 にあった旧建物は、敷地の 6 - 36 との西側境界ギリギリまで建てられており、**建物西面および土地境界線との間の距離は零に近い**（余地はない）。故に 6-36 建物を土地境界線を越えて建てることは不可能であることが示された。工事中も 6 - 37 建物では家族が住み普段の生活が続けられていたことも、土地境界線が守られていたことは確かであった。

そして、中本タキノが主張した間口幅 12.4m は、6-37 の所謂北面間口幅と呼ばれるものであることが判明した。中本タキノは、北面間口幅 12.4m と現行の法律による間口幅 11.4m の差（1 m）を詐欺手口・トリックに使用したものである。戦後第 1 回

目の憲法改正が昭和 22 年に行われ、12 月 22 日に公布された。憲法改正によって、土地間口幅は民法の間口幅定義によって、公道に面した長さ (m) と決められた。それは土地建物の間口を公道に面した幅・長さ (m) に統一することによって、それまで混乱を招いていた不鮮明な北面間口幅等の使用を封じたものである。税務署の課税の基準ともなるものであるからである。その後もこの法律の変更はない。

詐欺の由来を示す数値 12.4 は、「配置図」の公道に近い斜線上に読み取れる (添付図面 1 および 2)。真北に面する間口幅が北面間口と呼ばれているものであるが、少しでも建物を広く立派に見せ、見栄えを良くするための方策として、歴史的によく採用されてきたものである。6-37 の 12.4m はその間口幅に一致する。6-37 において真北は、公道にたいして東西に 20° 傾斜している (精度の高い地図で確認される)。被告が提出した甲第 12 号証 (土地鑑定小嶋事務所) は、方位の矢印をわざと土地公道面に垂直に入れている。図面で公道に垂直に矢印マーク ↑ を入れれば、土地は真北に面するようになる。6-37 土地は真北に面してはおらず、正しくは東西に 20° 傾く。土地が公道面に対して真北に向く場合には、このときの間口幅は北面間口幅でも現行法律による間口幅定義にしたがった間口幅でも同じになる。被告らはまさに中本タキノが使用した詐欺の手口・トリックと同じことを甲 12 号証で具現している (不正を働いている)。このようにして、実際より長い北面間口幅 (12.4m) をそのまま公道面に当て嵌め、実際の間口幅 (11.4m) では足りないと言ったものであって、これが詐欺手口・トリックである。

Ⅲ 北面間口幅 12.4mを斜線上の長さとし、底辺（公道面の長さ）と 20° の傾斜を持つ直角 3 角形の、底辺の長さは計算上 11.3mとなり、6-37 実測値に合致する（再審申立証拠甲第 5 号証）。新しく発見された証拠により、6-36 の建物は越境して建てられた事実はなく、中本禮子が所有権を主張する 6 - 36 の 18 m<sup>2</sup>の土地は、中本禮子のものではない。

令和元年 12 月 18 日

MRCI: reiko makidono MD. PhD

