

にこにこ新聞

6月号

VOL. 114

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
印刷 米本 文子



土地探しをするうえで、地盤の良し悪しは重要なテーマですが地名には、地盤の良し悪しを見るヒントが隠されています。

(軟弱地盤の可能性が高い地名例)

- ・湿地や水田に由来する地名…仁田 野田 牟田 新田 新開
- ・湿地や低湿地に由来する地名…谷地 浮田 曾根 五味 赤野
- ・入江や窪地、干拓地に由来する地名…和田 別所 須賀 久保
- ・水辺の動植物の名が付く地名…鶴 鶉 亀 蓮 蒲 芦 葦
- ・水に関する文字の付く地名…船 橋 堀 堤 沖 浜 浦 州

それでは、逆に高い土地を連想させる「〇〇台」や「△△丘」は水が集まらないので良い地盤の土地と言えるのでしょうか？

これらは、比較的新しい地名で、元は山林や農地であった場所を宅地造成し、イメージの良い地名が付けられたケースが多く、もとは違う地名です。そのため、造成のやり方によって地盤の良し悪しが違うため、一概に良い土地とは言えません。



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

No.44 先日、一戸建てを購入する契約を結びました。代金3000万円の内200万円をローンで借りる予定でしたが、申込の結果、1900万円しか借りられないことがわかりました。仲介の不動産会社は懇意の銀行で100万円の短期ローンを組めるように手配してくれましたが、それに応じなければならぬのでしょうか？ 私は契約を解除したいのですが。

ローンの借入不能が一部だけである場合でも、原則としてローン特約による解除は可能であり、売主は無条件で手付金の返還をしなればなりません。

さて、買主が住宅を購入する場合、現金で購入することは稀であり、金融機関から融資を受けて、これを売買代金の一部に充当するのが通常です。

そのため、買主の責任によらない事由で予定していたローンを組むことができなかった場合にまで、売買代金の支払い義務違反を理由に手付金を没収するのは買主に取っては極めて酷な話です。

そこで、このような場合には、買主保護のために売買契約解除を認め、売主は手付金を返還しなければならないというのがローン特約の趣旨です。

この趣旨からすると、買主の責任によらない事情によりローンが組めない場合には、広くローン特約の適用範囲と解すべきで、また、売買契約書に買主のローン予定金額が明記されていることで、これに届かなければ代金支払いが困難であることは、売主にも予め示されているといえます。

したがって、原則として、買主のローン予定金額に金融機関の貸付承認額が満たない場合は、買主はローン特約に基づく解除権を行使できることになります。

ただし、差額が僅少の場合には、物件価格、契約締結の経緯、買主の実収入、資産状態等を総合的に判断して、買主が売買契約を解除する必要性がない場合には、権利乱用の法理によってローン特約による解除権の行使が例外的に制限されると考えられます。

※民法第1条第3項は権利の濫用を許さないと定めています。本来、権利を有しているならその行使は認められるのが当然ですが、民法は「権利の行使は信義に従い誠実に行われなければならない」と定めています。

なお、今回のように不足分が他の金融機関で調達できる場合であっても、結局、合意解除された紛争事例もあります。今回も、原則、ローン特約に基づく契約解除は可能と思いますが、差額が僅少なため、権利の濫用の可能性も考えられます。仲介の不動産会社を通じて合意解除による解決も考えてみる必要があります。



宅建業法は、不動産会社(宅地建物取引業者)が売主となる場合、瑕疵担保責任を負わないとする特約は無効で、最低2年は負わなければならないと規定しています。(買主が宅建業者の場合は除く)

さて、毎週、土曜日ともなると新聞にはたくさんのチラシが入ってきます。仕事柄、チラシのチェックは欠かせない作業ですが、とある中古住宅のチラシに目が止まりました。

場所と価格が当社のお客様の条件にぴったりの物件です。そのお客様は新聞を取っていません。また、この物件はインターネットにも掲載されていません。

さっそく、この物件の売主に連絡を取り、資料を送ってもらうよう依頼しました。売主は、他県の不動産会社で、競売で落としてはリフォーム後に再販売しているとのこと。

「物件を紹介するのは構わないけれど最初に断っておくよ。うちは、この物件は競売で取得したから、過去の詳しい事情はまったく知らないからね。それともうひとつ。リフォームはしてあるけれど、引き渡し後の保証はないこと、この二点が条件だからね」

「保証って、瑕疵担保のことですよね？ 瑕疵担保は2年が業者の義務でしょ？それは無理ですよ」

「買主が納得すれば問題ないよ。おたくがそのことをきちん

と説明して、契約書にもそのように記載すればそれでいいのじゃないのかな」

「違いますよ。たとえ買主が納得承したとしても、それは無効となります」

結局、物件資料を貰うことなく電話を切りましたが、そのとき、数年前に愛知県で起きた、ある事件を思い出しました。

売主が宅建業者なら瑕疵担保責任を2年負わなければならないませんが、宅建免許のない個人が売主の場合は、瑕疵担保責任を負わないという特約は有効です。

そのことを利用して、会社ではなく個人として宅地建物の売買を繰り返していましたが、所詮、法の目をくぐることを考える者が行う行為にはトラブルが付き物です。

案の定、消費者からのクレームがきっかけで通報を受けた行政が警察に連絡して逮捕されたわけですが、この会社の社長も同類です。

不動産の仕事をしていまして、いろんな人物と接触するわけですが、こんな詭弁で無免許営業をしている人物もいました。「宅地建物取引業法は、宅地や建物の法律。俺は田んぼしか取り扱わないから不動産の免許は不要だ」

現状が田んぼでも宅地として利用するための売買は、宅建業法の範疇です。その後、彼が捕まったというニュースは聞いていませんが、はたして今どうしているのやら…

編集後記

時間給から能力給へ



楽しみにしていたゴールデンウィークも、あっけなく終わり、そろそろ梅雨の季節。デパートでは早くもお中元の売り出しが始まるようですが、この時期になると思い出すのが、中元配達のアルバイト。赤貧を洗うことく・・・とまではいなくても、近所でもとりわけ貧乏だった我が家。高校の時からアルバイトに励みましたが、稼いだお金は、ほぼ例外なく家計の足しと消えていきました。とはいえ、所詮、高校生のアルバイト。稼ぐお金はたかがしれています。同じ働くなら少しでも分の良い仕事をと、同じ境遇の友人と情報交換していたところ、この中元配達のことを知りました。この給料は大人も学生も関係ありません。完全な能力給で頑張れば、並の日給の倍以上稼ぐことが可能です。時間給にいい加減嫌気が差していた私には、渡りに舟で、その日のうちに仕事替えを決めました。「母ちゃん、儲けたら少しは自分の小遣いにしてもいい？」「そんな簡単に儲かるわけがない。でも、やりたければやってみてもいいよ」私が決めたことに、いつもなら必ず口出す母ですが、儲かる話は別。心の中では半分期待していたのでしよう。面接も終わり、明日からこのバイトがいよいよスタート。「暑いよ。水筒を持っていく？」母の気遣いは嬉しくもあり、プッシュヤでもあります。もしも稼げなかったらと思うと

頑張るぞという気持ちより、憂鬱な方が勝ってくるものですから我ながら情けなくなりませう。さて、バイト先に着くと、大人に交じって私と同世代の姿も見られます。少し安心しました。「君、この仕事は住宅地図がないと始まらない。一冊〇〇円だけど買ukai？」責任者から地図を買うよう勧められました。てっきりタダで貸してくれるものとはかり思っていましたので、持ち合わせもありません。給料日でいいからの言葉に釣られ買うことにしましたが、あの責任者、きつと一冊売ることには地図屋からマージンを貰っているに違いありません。とにもかくにも、こうして稼げ稼げのバイトが始まったわけですが、その日の成果は惨憺たる結果。まず、普通の自転車と違って荷物運搬用は重さが半端ではなくその日、何度転んだことが。そのうえ配達先の家は思うように見つからずで、その日の配達できたのは僅か一五。目標の半分にもなりません。「無理か…」しよげ返っている私の姿を見て先輩が言いました。「みんな同じだよ。ここで踏ん張った者が稼いでいるんだ。一週間は頑張ってみろ」「うん」と頷くも、心は半分折れていました。とはいえ、ここで止めるわけにはいきません。なにせ私の給料は家計のやり繰りに入っています。貧困は人を強くしてくれるのでしょつか。結局、このバイトは大学卒業まで続きました。