

崖付近で建物を建築する場合、条例で建築規制があります。

- 愛知県では高さが2mを超える崖に接し、または近接する場合は
- ①崖の上にあつては崖の下から、崖の下にあつては崖の上端から建築物との間にその崖の高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。
 - ②高さが2mを超える崖の上にある建築物の敷地には、地盤の保全及び崖面への流水防止のため、適切な排水施設を設けなければならない。

但し、堅固な地盤または特殊な構造方法によるもので安全上支障がないものと知事が定める場合においてはこの限りではない、と定められています。

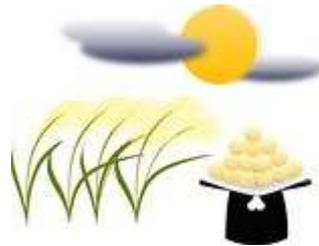
これに対して、広島県の条例は2mを超える崖上、5m以上ある崖で、その崖下に住居を建築する場合は規制がありますが、5m未満の崖下の建築には規制がありません。

このことが、山地を削っての宅地開発に拍車がかかったのではないのでしょうか。

にこにこ新聞

9月号

VOL. 117



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
印刷 米本 文子



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

No.47 隣地との境に境界杭がなかったため測量をしたところ、お隣り家の屋根が5センチ位越境していることがわかりました。隣同士で揉めたくはありませんが、このまま放っておくというも釈然としません。できることなら越境している部分をお隣りの負担で撤去してもらいたいと思うのですが、可能でしょうか？

法律は、むやみやたらな権利の行使を認めません。民法は「権利の濫用は之を許さず」と定めています。

所有権という権利は、もともとその完全な使用・利用を妨げる他人に対しては「妨害排除」を請求できます。

土地所有権も同じで、土地の使用や利用を何の権限もなく他人が妨げるのなら、これに対して妨害の排除ができるのです。

そして、土地は境界いっぱいまでこちらの所有権ですから、境界いっぱいまで使用・利用ができるはずのものであり、したがって境界を越えて相手が建物を建てたりすれば、そのために使用・利用できなくなったところについて、妨害の排除が請求できることになります。

この理屈でいけば、たとえ5センチの越境であろうと数メートルの越境であろうと越境は越境であり、車が越境して駐車していることも、10階建のビルの端が出っ張っているのも同じことです。

そこで、たとえ数センチでもビルが越境しており、その妨害を排除するためには、ビル全体を壊さなければならないとしても、妨害排除はできるはずで

しかし、社会的にみますと、わずか数センチの土地を回復するために何億円もするビルを取り壊すのは、いかにも妥当ではありません。

そこで、こうした場合に出てくるのが「権利の濫用」という考え方です。

いくら権利があるといっても、そんなことまで請求することは許されないということです。

民法は、「権利の行使及び義務の履行は信義に従い誠実に之を為すことを要す」という定めがあります。

信義誠実の原則と呼ばれるもので、この紛争が片付けば二度と顔を合わすこともないという場合ならいざ知らず、隣同士で毎日のように顔を合わせるわけですから、こうした信義と誠実にのっとり解決を取るのが良いのではないのでしょうか。

今回の場合、越境の程度も重大ではありませんので境界確認したことを記す書面に署名押印してもらい、併せて「越境は現建物が存在する間は認めるが建物を建て直す際には確認した境界線を越境しない」旨の確認書を取り交わすことで、解決を図るのが望ましいでしょう。



「申し訳ありませんが、ローンの実行日を変更していただけないでしょうか？」

最終取引が間近に迫ったその日、融資担当者から突然に要領を得ない連絡が入りました。

その担当者は、融資部門に配属されてそれなりの経験を得ているのですが、生来の性格なのでしょう、安請負いをする欠点がありました。

幸い、これまでに当社のお客様の融資では大きなトラブルがありませんでしたが、内心ひやひやしているのは事実です。

彼によれば、社内書類に不備があったから予定日に融資実行ができないとのこと。

こちら(申込者)に不備があるならともかく、銀行内部の事情をこちらにぶつけられても困ります。

売買契約書で残金支払日が決められており、それを守らなければ買主に違約金の支払いが発生します。

「違約金どうするつもり？責任とってもらうよ」と責めると「すみません」と謝るものの、彼から建設的な意見は出ません。

そもそも、こんな重大なことを電話だけで済まそうとする姿勢にも腹が立ちます。責任者と一緒にきちんと説明して欲しい旨伝え、受話器を置きました。

じつは、彼にはローンの申込みをするときから、ローン実行日(残金支払日)のことを何度も念を押しました。

それにもかかわらず、土壇場でこの始末。彼が当社の担当であるうちは、この銀行には相談はできないなと思って最後の祭り。いまはどうしたら解決できるのか、それが問題です。

ほどなくしてローンセンターの責任者と本人が来ました。

しきりに頭を下げますが、求めているのは謝ってもらうことなく解決策の提示です。

さすがに責任者は事の重大さを認識しているようです。なんとしても予定通りにローンを実行できるよう最大の努力を払うと約束してくれました。

とはいえ、努力はしたがやはり・・・ということでは困ります。どうすれば予定通り融資が実行できるのか、その方法を具体的に責任者から説明してもらわなければ納得できません。

もちろん、私もできることは協力すると約束しました。その夜、お客様には事情を伝えましたが、やはり不安が隠せないようです。

結果的には、責任者が銀行上層部に手を打ったことで事なきを得ることができましたが、当の担当者からは、その後何の連絡もありません。担当者の資質の見極めができなかった自分に大いに反省の事件でした。

編集後記

平和な、平和な、一日



待ちに待ったお盆休み…というわけではありませんが、まとまって休みが取れるのは、正月とゴールデンウィーク、お盆の年三回。それ以外は、ほぼ無休状態ですから、たまの休みは何才になっても待ち遠しいものです。

もっとも、連休だからといってどこかへ旅行に行くわけでもなく自宅でのんびり過ごすのが毎年のパターンです。

つまらない休日の過ごし方だと思われそうですが、出掛けて渋滞でいらいらするより、このほうが精神的に休まります。

休日初日。普段より少し遅めの朝食を終え床にゴロンとするも、貧乏性(?)の私はじっとしているのがやっぱり苦手で、麦わら帽子とタオルを手に庭の草むしりを開始。幸い、きょうは曇り空で気温はそれほど高くありませんが、それでも十分もしないうちに汗が滴り落ちてきます。普段汗をかくことが少ない私にとって、肉体労働は心地良く、作業は順調に進みます。

お昼も近づいた頃には終了。汗でぐしょぐしょになった作業着を脱ぎ捨て一風呂浴びるとやっぱり休みはいいなあと思感。

「できたわよ」

その声に台所の方を向くとテーブルには茹でたての冷麦が並んでいます。「きょうはずいぶん気が利くなあ」と褒めてやったら「いつもでしょ」と家人は反論しますが、ウソもいところ。

さて、草むしりは終わりました。つきは目隠し用に植えた貝塚伊吹の剪定です。なにせ前回に剪定したのは一年前でですから相当に

伸びています。押入れから道具を引っ張り出し再び作業を開始しました。雷鳴が響き渡ってきます。「危ないから家の内に入った方がいいわよ」

おお、旦那のことを心配しているのかあ？

「大丈夫。それよりも喉がカラカラだから冷たいものでも持ってきてくれよ」

「いま、持っていくところだったのに。言わなくてもわかっているわよ」

素直にハイと言えば可愛いのにと思うのですが、言えばどうせ喧嘩になるだけです。

雨は思ったほどでもなく、また風が吹いたおかげで、蚊も寄りず作業は快適に進みますが、トラブルは何の前触れもなく訪れます。貝塚の枝を切り揃えるため脚立が上がったその瞬間でした。

足場が悪かったのか、体重を架けた途端、脚立は大きく傾きスッテンコロリと転倒。

思いっきり向こうずねを打ったものの、幸いにも手にしていた刈取り用のヘッジトリマーは電源オフだったため事無きを得たわけですが、部屋の内からその様子を見ていた家人は大笑い。

あのねえ、あんた……

「もう夕方よ。風呂でも入って汗を流したら」

冷たいタオルを目の前に差し出されたら、さすがに文句は言えません。湯上りにビールを一気に飲み干すと、いつもより早く酔いが回り、そのままバタンキュー。

何の変哲もない休日ですが、これがわたしの夏休みです。