

にこにこ新聞

4月号

VOL. 124



発行 米本 よねもと不動産
編集 米本 博
印刷 米本 文子

地盤沈下は、その地盤面が何らかの原因で下がる現象をいうもので、比較的広範囲に沈むことを指します。

不同沈下は、建物の一部分が局部的に沈下することや、建物の場所によって沈下量が異なるために建物が傾く現象を指します。

沈下量がわずかであれば大きな問題にはなりにくいといわれていますが、実際には建物全体が一様に沈下することはありません。

(不同沈下が起きる地盤)

- ① 軟弱地盤と硬質地盤が混在する地盤
- ② 地山と埋戻しがまたがっている地盤
- ③ 地中埋設物がある地盤
- ④ 水田など軟弱地盤に盛土した地盤

なお、不同沈下が原因で基礎に欠陥が生じた場合は、瑕疵担保保険の対象になりますが、災害や外的要因により地盤が沈下した場合は支払対象外となります。



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

賃貸編

No.54 私は片付けが苦手で、部屋の中にはがらくたやゴミがけっこう溜まっています。最近、同じアパートの住民から「悪臭がするから片付けてほしい」と苦情が来るようになり、大家も、このままでは契約解除するから出て行ってほしいと言います。自分が借りた部屋をどう使うが、私の勝手ではないのでしょうか？

民法上、とくに規定はありませんが、共同住宅の賃貸借契約の場合には、貸主が借主に対し平穏に居住させる義務を負っている反面、借主は、他の借主や近隣住民に迷惑となる行為をしてはならない義務を負っています。

あなたのように、部屋の中をがらくたやゴミだらけにするという行為は衛生面で問題となるだけでなく、火災等が発生する危険性があります。

また、その悪臭によって近隣の住民に悪影響を及ぼすことも考えられますから、「他の借主や近隣住民に迷惑となる行為をしてはならない」という借主の義務に違反することになります。

裁判例では、借主が階下に掃除機のゴミや小鳥のエサ糞等を捨てて階下の居住者にかいたり、階下の居住者が布団を干しているときに、多量の水を階下に流した借主に、借主としての義務違反を認め、貸主の契約解除を認めています。

一般的に、以下の事情がある場合には、賃貸借契約における貸主と借主との間の信頼関係は破壊されたと考え、貸主は賃貸借契約を解除することができます。

- ① 借主が部屋の中に放置してある、がらくたゴミの量が社会常識の範囲をはるかに超えるような著しく多量な場合。
- ② 放置期間が長期に及ぶ場合。
- ③ 悪臭等の近隣住民への迷惑が多大な場合。
- ④ 火災が生じるなどの危険性が認められる場合。
- ⑤ 貸主からの再三の注意にもかかわらず、借主が事態を改善しない場合。

ゴミ放置状態で多少不潔であるからといって、そのことから直ちに賃貸借契約の解除が認められるわけではありません。

しかし、今の状態が長く続き、貸主から再三の注意を受けたにもかかわらず、事態を改善しない状況が長期にわたるような場合は、貸主の賃貸借契約解除が認められあなたはアパートを出ていかなければなりません。

※賃貸借契約書には、部屋の使用にあたって禁止事項や遵守事項等が記載されています。



土地の売買で、引き渡し後に地中埋設物が発見されることがあります。

一般の方が売主の場合では、引き渡し後三ヶ月以内に発見された瑕疵は売主の負担で修復しなければなりません。(宅建業者が売主の場合は引き渡し後二年)

その土地はコンクリート敷きの月極駐車場でした。立地が良くないのか、利用者はわずか1名。固定資産税分にもならないから売却したいと依頼を受けました。

売主さんによれば、以前は住宅が建っており、建物の解体から駐車場工事、管理までなにかも不動産会社にまかせて、本人は一度も現地に足を運んだことがないそうです。

面倒なことはしたくないから現状のままで売って欲しい、と言う売主さんに、現状有姿売買は構わないが、地中埋設物の有無を聞くと、これも、すべて不動産会社にまかせていたから全くわからない、と言います。

念のため、そのときの不動産会社に建物を解体したときに建物の基礎を含め地中埋設物を残してはいないか、確認することにしました。

しかし、その不動産会社も「たしかに工事は自分が発注したが、工事の内容までは憶えていない」と逃げます。

そこで買主さんには、ありのままを伝え、引き渡し後に万一

地中埋設物が発見された場合は売主の責任で撤去することを約束しました。

ところが、「昔、自分が土地を買ったときはそうではなかった」と売主さんは理解してくれません。

競売では、瑕疵担保責任は免責となりますが、それはリスクがあることを前提した価格で購入しますから納得できます。

しかし今回は、相場と比べて価格が特段に低いわけではありません。瑕疵担保責任を免除する理由が見当たりません。

当初は、それなら売るのは止める、と言っていた売主さんでしたが、この先、誰に売ろうと、瑕疵担保責任を免れることはできないと理解していただき、めでたく売買契約が成立しました。

その後、引渡しも無事終え、一か月くらい経った頃です。買主さんから「駐車場コンクリートの下に建物の基礎がある」と連絡が入りました。

すぐに現場に駆けつけると、たしかに建物の布基礎の一部が地中から顔を出しています。

売主さんは「不動産屋に文句を言ってくる」と息巻きますが手抜き工事を指示するような不動産屋が責任を認めるはずがありません。残念ですがおまかせにした売主さんは、泣き寝入りするしかなさそうです。

編集後記

男所帯の侘しい団欒



「うちそうさま」
食事を終えた父と兄の口からは「美味しかった」の言葉はありませんでした。
母が他界してからは、我が家の夕食作りは、当時十九才だった私の仕事でした。
まだ母が元気だった頃から、家の手伝いは、しょっちゅう言いつけられていましたので、どうってことありませんでしたが、いかせ料理は「ど素人」。
味付けは適当で、似たような料理が続くことが日常茶飯事。
それでも、父と兄は文句も言わず食べてくれました。本当は不味いと言いたかったと思います。
その日、公設市場で買ってきた天ぷらで天丼を作りました。
すでに揚げてあるから、もの十分ほどで出来上がりです。
仕事から帰ってきたばかりの父は、天丼を見るなり「ネギと豆腐はあるか？」と冷蔵庫の扉を開けました。
「あるけれど、どうして？」
「父ちゃんが、美味しい味噌汁を作ってるよ。すぐ出来るからテレビでも見てな」
味噌汁なんか急に作らなくてもちゃんと天丼を作ったのに・・・と言おうとしたそのとき、ふと気が付きました。
最近の夕食があまりにも手抜きだったことを。
出来上がりのおかずか、お湯で温めるレトルトカレー(当時はボンカレー)、温めた土鍋に豆腐を投げ込んだだけの湯豆腐。
自分でも、いかなあと思いつつも、まだ学生だからと都合の良い言い訳で誤魔化していました。
料理は作り手の心が伝わると言いますが、まったくその通りだと思います。
仕方なく嫌々作っていた料理が美味しいはずありません。
父に言われ、奥で兄とテレビを見ていましたが、とてもその気にはなれません。
台所を覗きにくくと、どこから引っぱり出してきたのか、父は削り器で鰹節を削っています。
味噌汁のダシ作りです。
仕事で疲れているはずなのに：そう思うと、居ても立ってもおられません。
「僕がやる」と父から鰹節を奪いました。
しかし、削る角度が悪いのか父のようにシュッシュッと削れませんが、それまでの私なら、きつと思っていたでしょう。化学調味料を使えば簡単なのに。
「それくらいいいだろう」
父のようにフワフワとはいきませんが、削りたての鰹節のいい匂いで、お腹はもうペコペコです。
「さてと、あとは味噌を溶いたら終わり。味噌汁は沸騰させたら駄目だからな、覚えておけよ。さあ食べようか。あれあれ天丼がすっかり冷めちゃったな」
父は温和な性格でしたが、あのとき、本当は私を叱りたかったに違いありません。
父、兄、私。男所帯のいつもの味気ない夕食が、手作りの熱々味噌汁のおかげで、その夜は久しぶりに会話弾みました。