

にこにこ新聞

6月号

VOL. 126

地盤の沈下を検討するというと、たいていの人は建物の重さに対して地盤が持ちこたえられるかどうかを判断しますが、これは一概に正しいとはいえません。

比較的、軽量の戸建住宅でも沈下事故が発生しているのは住宅保証機構の統計からも明らかですが、多くの沈下事故からわかるのは、建物の荷重だけで地盤が沈下してわけではないということです。

では、なにが沈下の原因かということ多くは盛土です。盛土は想像以上に重く、1㎡の土は粘性土で16KN、木造二階建の住宅で5~8KNですから、その2倍から3倍もの荷重が地盤に加わります。

もとの地盤は、建物の荷重ばかりでなく盛土の荷重をも支持しなければならないため、地表面の地盤の強度だけを問題にしたのでは、沈下を防止することはできません。



発行 米本 博
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

賃貸編

No.56 先日、ネコを飼っていることが見つかり、家主から退去を求められました。たしかに、賃貸借契約書には犬・ネコ飼育禁止となっていますが、わたしはネコの躰も厳しくしており、他の入居者に迷惑を掛けていません。そもそも、ペット禁止の特約自体、無効だと思うのですが？

賃貸マンションの賃貸借契約においては、ペットの飼育を禁止する特約が付されることがよくありますが、この特約の有効性が問題となってきます。

判例において、賃貸建物で犬を飼育していた事案で、

- ①犬の飼育自体は何ら責められるべきことではない。
- ②しかし、賃貸の共同住宅においては、犬の飼育が自由であると鳴き声、排泄物、臭い等により、当該建物に損害を与えるおそれがあるほか、他の居住者に迷惑・損害を与えるおそれも否定できない。
- ③そのような観点から建物内における犬の飼育を禁止する特約には合理性がある。としています。

したがって、ご質問の場合で賃貸借契約書に犬・ネコの飼育をしてはならないと定めてある場合、このような特約は有効であると考えられます。

では、このようにペットの飼育禁止特約が有効である場合、賃借人がペットを飼ったときは、特約違反を理由

に賃貸借契約を解除できるのでしょうか。

賃借人による特約違反があっても、例外的に賃借人との信頼関係を破壊するに足りない特段の事情がある場合には、賃貸借契約を解除することはできません。

質問者の場合、室内の損傷や近隣への迷惑がないようですから、家主の契約解除には無理があると思われるます。

しかし、ペット飼育禁止特約が有効である以上、賃借人の特約違反行為は、賃借人との信頼関係が破壊されているとの認定を受けやすくなりますので、家主とよく話し合うことが必要です。

なお、小鳥、熱帯魚等の観賞用のペットについては、建物に対する損害や他の入居者への迷惑は考えにくいので、たとえペット飼育禁止条項があっても、賃貸借契約を解除することはできないと考えられます。

また、ペット飼育禁止条項がない場合でも、ペット飼育により、建物を汚染、損傷し、さらに近隣にも損害や迷惑をかけるなど、容易に回復しがたい損害を与える場合は、賃借人との信頼関係を破壊するに至っており、賃貸借契約における用法違反にあたる考えられます。



前は、買主にもっと高く買ってもらえないか・・・というところまででした。

なんとかしてでも、当初の金額で契約できるようにしなければなりません。買主さんに迷惑を掛けるわけにはいきません。

翌朝一番、売主の会社に出向き、社長とお会いしました。

担当者から、社長は相当に気難しいからと聞かされていましたが、いやはや気難しいなんてものじゃなく、相当に偏屈な人物です。

「米本君、君も長いこと業界にいるから経験があると思うが契約直前にキャンセルする買主がいるように、売主だって事情が変わることもあるんだよ。キャンセルのどこが悪い！」

逆切れした社長、結局、何の進展もないままその日の話し合いは終わりました。これでは買主さんに合わせる顔がありません。

「米本さん。ちょっと待って」
会社を出て車に乗り込もうとしたそのとき、件の担当者が後を追いかけてきました。

「言ったでしょ。社長は気難しい人だって。ここは私にまかせてくれませんか」

「いったい、どういう風の吹き回しでしょうか。道理の通じない奴と思っていた担当者が、社長を説得すると言い出しました。

「いやあ、昨晚、考えたんですよ。自分が仲介業者だったらどうするかなって。そうしたら買主さんや米本さんの気持ちがよくわかったんです。ぼくもこの業界でずっと生きていくつもりですから、後ろ指をさされるようなことはしたくありません。社長をなんとか説得してみます」

いやはや、たった一晩でこうも変わるものかと、驚かされましたが、実に心強い援軍が現れました。

外部の人間が正論を振りかざすより、社内の人間から言ってもらう方が社長も折れやすいはず。彼に託すことにしました。

吉報が届いたのは、その日の夕方。どうも社長は、一度口に出したことを引っ込めるのが恰好悪かったようです。

それから数ヶ月後。あのかの担当者は会社を辞めたようです。やはり、あの社長には、ついていけなかったのでしょうか。

編集後記

思わぬ訪問者のおかげで



「ちょっと〜助けてえ」
庭で水遣りをしてた妻の悲鳴に何ごとかと駆けつけると、あららどこから来たのかへビが木にからまっているではありませんか。
どうもシマヘビのようですが、体長は1m以上ありそうです。
さすがに素手で掴む度胸はありません。ゴミ拾いのトンゴで挟もうとしますが、へっぴり腰なものだから上手くいきません。
そうこうしているうち、草むらに逃げ込まれてしまいました。
「どうしよう?」
「うなぎにアナゴ・・・長いものが苦手の妻は心配そうにへビが逃げた方向を見つめています。」
「そのうち、どこかに行っちゃようよ」
「いやよ。草むらに隠れているかもしれないわ。気持ち悪いから草むらしてよ」
これが、悪夢の始まりでした。その日、テレビでは最高気温が三十度になると報じていましたが、他人事のように聞き流してしました。
作業は順調にすすみ、伸び放題だった草もお風呂にはあらかた抜き終わりました。
汗にまみれた体をシャワーで冷やし、キンキンに冷えたビールを流し込みます。
「うまい!もう一杯」
それで終わっておけば良かったものの、やり出すと最後まできれいにしないと気がすみません。炎天下にもかかわらず伸びた木の枝を剪定することにしました。
結局、夕方暗くなるまで休憩なしで作業を続けましたが、とうとう体が悲鳴を上げました。
喉の異常なまでの渇き、足のこむら返り。体のだるさと寒気に尋常でないことを自覚しました。
「だから、言ったでしょう。無理しちゃ駄目だって」
へビが隠れないよう、草を全部むしれと言ったことを、すっかり忘れていた妻。
体温計は三十八度を指し、寒さで体がガタガタ震えてきました。
どうやら熱中症のようです。
「救急車、呼ぶ?」
「大丈夫。それよりどういう処置をすればいいんだ?」
「知らないわよ。急にそんなこと言われたって。そうだ、明子なら知っているかも」
やれやれ、この年で熱中症の応急処置も知らないとは、夫婦揃ってお恥ずかしい限りです。
電話で娘から首の後ろと足の付け根を冷やし、塩分補給を指示されました。
「足の付け根を冷やせだって?おい、付け根ってどこだった?足首のことか?」
熱で頭もおかしくなったようです。それから三時間。相変わらず体温は上がったりがつたりですが、日付が変わろうとする頃にはずいぶん楽になってきました。
我が家の老ネコ、ミイがたよたと私の枕元に近づき顔を覗き込んできます。心配しているのでしょうか。
「自分の寝床を荒らされたと勘違いしているのよ。そこはミイのいつもの寝場所なの」妻はネコの気持ちに即座にわかるようです。
幸い軽症だったから良かったものの、正直、こわかった。それにしても、あのへビはいったいどこに行ったのか・・・