

にこにこ新聞

8月号

VOL. 128

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

印刷 米本 文子



隣地、または道路面より敷地が高い場合は、その境界沿いに擁壁が必要となります。

高さが2mを超える擁壁は建築基準法および宅地造成等規制法により、「工作物確認申請」を提出し、工事完了後は完了検査を受けなければなりません。

注意したいのは、確認申請があるにもかかわらず検査済み証がない場合です。

法的規制を逃れるために正規の構造計算が行われていなかったり、本来、実施しなければならない擁壁下部の地盤調査が省略されている可能性があります。

また、既存の擁壁が劣化していないか、目視で点検することも重要です。

点検のポイントは、ひび割れ、目地りズレ、膨らみで、ひび割れがあるのは論外です。また、擁壁が外側に膨らんでいるのは背面の土圧によって押されている証拠です。



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.58 夫婦二人でアパートに住んでいましたが、一か月前、夫が蒸発してしまいました。これまで家賃の支払いは契約者である夫がしていましたが、どうも先月から払われていないようで、大家が私に家賃を支払うよう請求してきました。夫の行方も知らない私に、支払う義務があるのでしょうか？

配偶者が保証人となっていない以上、契約の原則から配偶者に、直接滞納賃料を請求することはできません。

しかし、夫婦は賃借している住宅を中心に共同生活を営んでおり、その共同生活を営むために生ずる費用は、夫婦に共同で負担して負担させることが妥当な場合があります。それを規定したのは民法の日常家事債務の規定です。

(日常家事債務)

夫婦の一方が日常の家事に関して第三者と法律行為をしたとき、他の一方は、これによって生じた債務に対して連帯して責任を負う。

さて、ここで問題となるのは、アパートの賃貸借契約における家賃の支払いが日常家事債務に含まれるかという点です。

同じ不動産に関する契約であっても、売買契約とは異なり、アパートの賃貸借契約は夫婦の共同生活を維持するためのものですから、基本的には日常家事債務の範囲と考えられます。裁判例でも賃料債務が日常家事債務として、配偶者に責任を認めた事例があります。

つぎに、子どもに対する請求はどうでしょうか。子どもについても配偶者と同様、契約当事者でなければ賃料を請求することはできないのが原則です。

しかし、高齢で無職の親が賃借人で、子供には収入があるような場合はどうでしょうか。

(扶養請求権)

無職の高齢者など自力で生活していくことが困難な人には、一定範囲の近親者が経済的に援助しなければならない義務があります。

そこで、大家としては賃借人である親の「子供に対する扶養請求権」を行使して賃料の請求が考えられます。

しかし、一般的に他人に属する権利を債権者自ら行使することはできません。

したがって、いくら資力があるからといって、子供に対して直接賃料の支払いを請求することはできない、ということになります。

もっとも子供が賃貸借契約の保証人になっていた場合は、家賃支払い請求を拒むことはできません。

夫婦二人で住む家を、という五十代半ばのAさん夫婦を、中古住宅に案内したときのことで。

その日、見学に来られたのはAさん夫婦に子供夫婦が二組、さらに三才くらいの孫が二人の総勢8人。

「自分たちだけでは心配だから、子供にも見てもらいたいと思ってね。少し人数が多いかもしれないがよろしく」

当初は夫婦二人だけで行くよと言っていたAさん。事情はあるにせよ、さすがにこの人数は多すぎます。

当時、売主さんはまだ入居中でした。案の定、玄関を開けた途端、あまりの大人数に一瞬戸惑った様子ですが、それでも気を取り直し、気持ちよく迎えてくれました。

建物は建築後二十年以上経っていますが、手入れが行き届いており、手直しもさほど必要のない状態です。

見学中、幼児たちは家の中を走り回っています。親は見学に夢中なのか注意もしません。

温厚な売主様も、さすがに顔をしかめています。さらに、Aさん夫婦も、断りもなく勝手に押入れの戸を開けるなど、常識を疑う行為には閉口しました。

見学は最初から最後までこんな調子で、雰囲気は最悪です。たまりかねて私が、まだ入居中だから配慮してくださいと

お願いすると、同行の娘ムコでしょうか、私をまるで喧嘩相手のように睨みつけます。

彼は、物件の粗を探すのが役目なのか、重箱の隅をつつくようにちょっとした不具合も指摘します。

高い買物です。娘ムコとして義理の親の力になりたい気持ちはわかりますが、心情を逆なですするような言動に、売主さんは、うんざりとした様子です。

売りに出しているとはいえ、売主さんにとっては想い出が詰まった愛着のある家です。

それを、あそこが悪い、ここが悪いとケチを付けられては、たまったものでありません。

売主さんが、私の袖を引っ張り外に出よう合図します。Aさん達を残したまま、売主さんと家の外に出ました。

「この人たちには売りたいくないんだ。上手に断ってください」正直、私も売主さんと同じ気持ちでした。

娘ムコはケチを付ければ安くなるとでも思っていたのでしょうか。帰り際「あれだけ悪いところがあるのだから相当値引きしてもらわないと・・・」と言います。

こんな値引き交渉は心証を悪くするだけで、百害あって一利なし。もっとも、今回のお客様はそれ以前の問題でしたが・・・

編集後記

蓋開ける なぜか涙顔 お弁当



中学校を卒業して五十年。歳のせいでしょうか、このごろ昔の同級生に会いたいなあと思うことが多いです。

中学三年のときでした。隣の席だったK君は、わたしに負けず劣らずの貧乏家庭でした。

貧乏な家庭は親が教育に無関心というイメージがありますが、彼の場合も例外ではありませんでした。

親から「勉強しなさい」と言われたことが一度もなく、通知表を見ても「ふーん」で終わりだったそうです。子供の成績が気にならない親はいないはずですが、「勉強したか」が口癖だった私の母とは大違いですが、かと言ってまるで無関心というのも張り合いがありません。

そんな家庭にもかかわらず、彼はとても頭が良く成績は常に学年のトップクラスでした。

一家が貧乏だから私学は行かせてもらえないんだよ。もし公立が受からなかったら就職さ」

授業後に何をして遊ぶかと考えている私とは、器が違っていました。

「親父、家にはときどきしか帰ってこないんだ。どこに泊まっているのか母も知らないみたい。もう帰ってこなくていい、そう思うときもあるけれど、母の内職だけでは暮らしていけないし・・・」

我が家の父親も、安月給のくせに酒好きで、毎日のように外で酔っぱらっていました。帰って来ないということはありません。

「だからな、俺、もっと勉強していい学校に行きたいんだ。貧乏は嫌なんだよ。もっと普通の生活がしたいんだ。母もそれを願っている。俺にはわかるんだ」

出来の悪い親を持ちながら、よくぞ、こんな考え方ができるものですよ。

そんな強い心を持つ彼も同級生の目だけは気になるようでした。

弁当の時間です。他人に弁当の中身を見られるのが嫌なのか、フタを片手で持って隠しています。

他人に生活レベルを知られたくなかったのでしょうか。

でも私には見えていました。隠したくなる気持ちがわかります。

ある日、自分の弁当を「食べきれないから手伝って」と彼に差し出したことがあります。

不意を突かれたのか、彼は一瞬むっとした表情をしました。

しまった、余計なこと言うのじゃなかった・・・と思ったら

「おまえ、良いもの食っているんだな」と、ためらうことなく箸をつまむとそのままだに運びます。

「俺さ、じつは弁当、自分で作っているんだ。慣れたからどうってことないけど」

そう言って自嘲気味に笑う彼。頭が良いだけでなく人間的にも出来たいい奴でした。

二月。高校受験に失敗した私は気持ちの切り替えが出来ず、希望通りの高校に受かったという彼とは、合格発表を境にそれっきりとなりましたが、彼のことで、きつと立派な人生を送っていることでしょう。

そういえば、昔、こんな曲が流れたことがありますね。

貧しさに負けた いいて世間に負けた・・・いっそきれいに死のうた

私は弱虫の歌は嫌いです。