

## にこにこ新聞

12月号

VOL. 131



発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
印刷 米本 文子

購入物件に越境（している、されている）がある場合、住宅ローンの審査に影響することがあります。

審査基準は金融機関によって相違があり、越境物件はすべて融資対象にならない金融機関もありますが、一般的には越境の程度が、それほど深刻でなければ融資に応じてくれます。

もちろん、越境がないに越したことはありませんが、都心部のように建物が密接している地域では、越境は決して珍しいことではありません。

そこで、もし気に入った物件に越境があった場合で、ローンを予定しているなら金融機関に越境の状況を正確に伝えることが重要です。

ローンの審査をする人は必ずしも不動産取引のプロではありません。

中途半端な説明にならないよう、ここはプロである不動産会社（営業マン）に任せの方が良いでしょう。

ただし、不動産会社（営業マン）にその能力があることが前提です。



## 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.61 アパートの家主が死亡し、相続人が相続争いをしています。家賃はこれまで家主が徴収していましたが、すでに2か月間だれも取立てに来ません。このまま家賃を支払わなくても問題ないでしょうか？

家主が死亡すると相続が開始します。相続人は家主に帰属していたアパートの所有権を取得するとともに賃貸人たる地位を承継します。

その結果、賃貸借関係は従前の契約内容で継続されることになります。

したがって賃借人は借家の利用を継続することができ、家賃額、支払時期、支払方法、賃貸借期間その他の条件も従前どおりです。

家賃支払先については、相続人が一人の場合はその者に対して支払えば足りませんが、賃借人は相続人が一人かどうかは通常わかりません。

これに対して、相続人が複数の場合は、相続財産は共同相続人の共有となります。

この場合、遺言がある、または共同相続人間で遺産分割協議が成立しているなど、賃貸人の地位を承継した者が確定していれば、その者に対して支払えば足りません。

しかし、相続争いが起きた場合は、各相続人が自らが賃貸人であると主張し単独で家賃を請求してくることも考えられます。

一方で、賃借人が家賃支払いを拒絶すると相続人が家

賃不払いを理由に賃貸借契約解除を主張することも考えられます。

そこで、借主としてはいったいだれに家賃を払えば良いのかということになりますが、民法では相続財産は共同相続人の共有としています。

相続財産に金銭その他の可分債権があるときは、その債権は法律上分割され、各共同相続人がその相続分に応じて権利を取得することになります。

しかし、そうすると賃借人は家賃を相続分に応じた金額を、各相続人に支払わなければなりません。相続人、相続分の確定は非常に煩わしく困難な作業です。

そこで、このような不利益を賃借人に課すことは不合理として現在では家賃支払請求権は不可分債権とし、賃借人は一の相続人に対して全額支払うことができると解されています。

しかし、トラブル回避のためには、相続人間で家賃の受取権者を特定してもらうのがいちばんで、これが家賃支払日に間に合わない場合は、家賃を法務局に供託することも考えられます。



不動産の売買では隣地との境界を明示して引き渡すのが原則です。境界が不明な場合は隣地の方の立ち会いのもと測量士、土地家屋調査士が測量を行い境界を決めます。

先日の土地売買のことです。境界の一部が不明なため新たに測量することにしました。

現地に出向き境界杭を探していると、お隣の方が不審者を見るような目つきで私を見ています。

「お宅、そこでなにしているの？」

「境界杭を確認しているんですよ。でもないようです。測量して杭を入れたいと思いますので、その説はよろしく願います」

「知らんよ。そもそも杭なんか有っても無くても俺には関係ないことだ。あんまり俺の家の周りをうろろするんじゃないぞ」

見たところ私と同年齢ほどの方ですが、ぶっきらぼうに言い放ちます。

お隣りの敷地に入ったわけではありませんが、最初に挨拶をしなかったことで心証を悪くしたかもしれません。

その日は自分の名刺を渡し、後日、土地家屋調査士と伺うことにしました。

売主さんに隣地の方の人柄を聞いてみましたが、付き合いがないからわからないとのこと。嫌な予感がします。

翌日、土地家屋調査士から困った連絡が入りました。この土地一帯は昭和40年代に開発された団地ですが、法務局の図面と現地の寸法に相当な誤差があるとのこと。

この土地も例外でなく、仮測量の結果、間口の寸法が約三十センチ足りません。

そうすると、もともと登記簿より面積が少ないのか、あるいは隣地が越境しているか、そのどちらかということになります。

越境がある場合、覚書(現状は越境を認めるが再建築の際は境界内に建てる)を取り交わすことが多いのですが、今回は三十センチです。

調査士は言います。「おそらくお隣が越境しているでしょう」なんてことでしょう相手はあの隣人です。越境を簡単に認めるとは到底思えません。

売主さんにそのことを伝えると「どうすればいい？少しくらい面積が減っても構わないから穏便に解決してよ」

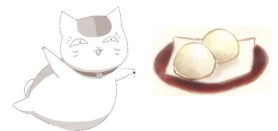
たしかに坪当たり数万円の土地です。三十センチ減ったところで大した金額にはなりません。

でも本当にそれでいいのでしょうか。

次号に続く

## 編集後記

### 食べ物の我慢ほどつらいものはない



妻が入院して二か月が過ぎました。病院に担ぎ込まれたときは半袖でも汗ばむくらいだったのが、いまや暖房が恋しい季節。時間が過ぎるのはじつに早いものです。いまは仕事を終えると妻の見舞いに行くのが日課ですが、最近、病院の中庭には大きなクリスマスツリーが飾られました。ホールでは夕食を終えた患者さんたちが、きらきら輝くサンタさんを静かに眺めています。軽く会釈し、その横を擦り抜けて妻の病室に向かいます。「オカズ、美味しいくないのよ」ついこの間まではスプーンで食べていた妻ですが、いまはリハビリのおかげで箸を普通に使えるようになりました。「低カロリーで体に良いのはわかるけど、でもねえ。毎日毎日あの味では食が進まないわ」病院食に味を求める方が間違っています。かといって入院生活もすでに二か月を過ぎています。妻が嘆くのも無理はありません。聞くところによると、この病院ではプレミア食という名の別料理があるそうです。

一食八〇〇円追加されますが、写真で見ると限りプレミアとは大げさ過ぎです。とはいえ料理の品数も多く、それなりに期待できそうです。また、普通食と違い部屋まで料理を運んでくれますのでゆとり食べられるのも魅力です。

「毎日は無理としても、たまには頼めばいいじゃないか」

「そうしたいわよ。でも看護婦さんから、駄目って言われているの。どうもコレステロールの数値悪いみたい。来週、再検査だけです。」

もし結果が悪ければ、いまの食事が当分続くことになるわ」好きなものを自由に食べられることがどんなに幸せなことか改めて感じさせられました。

振り返れば三年前。ちょうど今頃でした。

腸からの大量出血で緊急入院した私は、完全絶食で丸二週間水さえ飲むことができませんでした。仕事のことにも気になりましたがそれ以上に食べものの欲求が強くなり元気がなったら、あれが食べたいこれが食べたいと食べることをばかり考えていました。

妻は当時の私とは違って消化器官はいたって元気です。

看護婦さんの許可が出るまでは我慢しろ、そう言いたいところですが、食べたいものを食べさせてやりたい気持ちで勝っていた私は翌日こっそりと妻の好物である、まんじゅうと煎餅を隠し持っていました。

「駄目だってえ。看護婦さんに見つかったらどうするの」

「いま食べれば見つからないよ。早く食べな」

「せっかくだから我慢してきたの・・・」

そう言いながらも妻の手は、まんじゅうの方に向かっていてはありませんか。

「おいしい。ねえ、もうひとつ食べてもいい？これで止めるから」

持ってきた私も私ですが、二つも食べる妻も妻。それでも久しぶりの妻の満足そうな表情を見ているとついうれしくて、「こんどは何が食べたい」と聞く私。どうやら私には介護する資格はなさそうです。