

にこにこ新聞

2月号

VOL. 133

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

米本 文子



取引物件における自殺事故等の存在について、売主に対する瑕疵担保責任、仲介業者の調査義務を追究した様々な紛争があります。

ある投資用ビルの売買です。売主の娘が睡眠薬自殺を図り、病院に搬送された後二週間後に亡くなりました。

売主はこれを買主に告知せず売買を行いました。後でそれを知った買主から瑕疵担保責任を追究されました。

裁判所は「死亡は睡眠薬の服用によるもので、しかも建物内で死亡したわけではなく、病院に搬送された後二週間は生存して病院で死亡したのであるから、首吊りの場合や殺人事件などの場合とは社会的な受け止め方が異なる。また、自殺は新聞で報道されたわけではなく近所で評判になっていたというものでなかった。したがって社会通念上、建物で自殺があったという事実を過大に評価するのは相当ではない」とし、瑕疵担保責任および説明義務違反を否定しました。

腑に落ちませんね。もし自分が逆の立場だったらと、売主は思わなかったのでしょうか。



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.63 私は義兄が借りているアパートの保証人です。義兄は家賃をずいぶん滞納しているようで、先日、大家から私宛に滞納分と遅延損害金の請求がありました。滞納分は止むを得ないとしても損害金まで支払わなければならないのでしょうか？

賃貸借契約における保証人が責任を負う範囲が問題となります。

賃貸借契約は長期に渡るため、契約当初は賃借人に資力があっても、先々に失業などによって収入がなくなったり減少する可能性があります。このような事態に備え保証人を立てるのが賃貸借契約では一般的です。

（保証人の種類）

保証人には通常の保証人と連帯保証人があります。通常の保証人は、例えば滞納賃料を督促しようとする場合に、まず最初に賃借人に催促してくれとか、賃借人に財産があるからまずその財産に対して執行してくれなどという権利があります。

また、複数の保証人がいる場合、頭割りでも請求してくれという権利もあります。

これに対し、連帯保証人は賃借人に請求しなくてもいきなり保証人に請求することができます。請求する場合全額を請求することもできます。

（保証人が責任を負う範囲）

保証人は賃借人が貸借人に対して契約上負う債務を履行

しない場合、これを保証（履行）する責任があります。

保証契約上負担する債務は、主たる債務（賃料支払等）だけでなく、それに関する利息・違約金・損害賠償その他すべての従たる債務が含まれます。

したがって、とくに保証契約上、損害賠償債務を負わないという特約がない限り、民法上の原則から保証人は損害支払金の支払い義務を免れることはできません。

また、賃貸借契約終了後に賃借人が明渡しを遅延すれば遅延損害金が発生しますが、この場合も保証債務が及ぶ範囲に含まれます。

なお、賃貸借契約では、明渡し遅延による賠償額が明記しているのが一般的ですが、その金額が社会通念上相当な範囲を逸脱している場合には、その特約が無効とされる場合もあります。

※賃貸借契約が終了した場合、賃借人は目的物を明渡し義務がありますが、この明渡し義務についても保証人は責任を負うと考えられます。

とはいえ、保証人が目的物を占有しているわけではなく主体的に明渡しを行う立場にありません。この点でその責任は負わないとした裁判例があります。



今、名古屋駅周辺では再開発が相次いでいます。その影響でしょうか、昨年発表された基準値地価によれば商業地の上昇率は名古屋駅周辺が全国一でした。

「リニモ新幹線の開業も決定していることだし、これからもつと値が上がるはずだ」

名古屋駅から二駅、40坪ほどの土地を相続したTさん。今後、利用することもないから売却したいと相談に来られたのは、2年前のことです。

親から受け継いだ大切な土地だから投げ売りのようなことはしたくない、と言うTさんが希望した売却価格は周辺の相場よりかなり高めでした。

それでも物件の公開直後は何件か問い合わせもありましたが、結果的に何の進展もなく日だけが過ぎていきました。

このままの状態では、俗にいう「有名物件」になってしまいます。価格の見直しを提案することにしました。

「お金に困っているわけでないからね。それにこんな立地に恵まれた土地はそうそうあるものじゃない。もっと頑張るよ」

持参した成約事例や近隣相場のデータに目を通すこともなく、くるくると手で丸めてしまいました。

Tさんに限ったことでありませんが、自分の不動産を過大

評価する人は決して珍しいことではありません。でも、自分が思うほど他人は評価しないものです。

たしかに誰が見ても良い物件というはありますし、そんな物件は少々高くても売れるのも事実です。

「こんな良い物件、お金があったらすぐに買うけどな〜。みんな見る目がないんだよ」

近所の人がそう言っていたと嘆くTさん。

買う気がない人は、とにかく無責任なことを言うものです。

その人に聞いてください。

「幾らにしたら買ってくれます？」って。きつと、とんでもなく安い金額か、買えない弁解が返って来るに違いありません。

売却に出して一年が過ぎました。資料請求や問い合わせが忘れたところにポツンと来ますが、具体的な話は一度もありません。

その状況をわかりながらTさん、駅前再開発を理由に今度は値上げを提案してきました。

価格決定権が売主にあるとはいえ、さすがにあまりにも現実からかけ離れると、やる気が失せます。

自分の不動産はとにかく良くみえるものですが、不動産も一つの商品です。ときにはスパッと割り切ることも必要です。

編集後記

亭主関白



回数を数えたわけではありませんが、年に十回は下らないペースで喧嘩してきた私たち夫婦。今年で結婚四十年になります。我慢強いのか、しぶといのか、はたまた諦めの境地なのか、わかりませんが、よくここまで持ったものです。（現在も続いています）他愛もないことが原因で始まる喧嘩も、収まりどころを誤ると収拾がつかえません。結婚間もない頃でした。まだ若かった私は自分を抑えることができず、きついことを妻に言った記憶があります。最初は口喧嘩だったのが、口では勝てないと思ったのが、妻は指の爪でおもつきり私の顔を引っ掻きました。手で押さえると血が滲んでいきます。「荷物まとめてとつと出てけ」「上等よ。あんたみたいな亭主関白とはもうやってけんわ。お金頂だい。今すぐ出ていくから」妻が本心で言ったかどうかはわかりませんが、幸いにも当時は（訂正、今も）そんなお金、財布をひっくり返したってありませんでしたので事なきを得たわけでありませぬ。

作家である天野周一さんが主宰する全国亭主関白では亭主関白の段位を定めています。買った物の荷物を平気で断れるのが初段で、上段者になるには、気に入らない料理の時はちゃぶ台をひっくり返したり、夫婦喧嘩したら躊躇せず「出ていけ」と言えなければならぬそうです。重い荷物は言われるまでもなく率先して持ち、妻が風邪をひいたといえはせつせとお粥を作る私。「出ていけ」と心の中で言ったことは数えきれないくらいありますが、「寒空の中、凍え死んでしまわぬか」とか「お金がないと困るだろうから」などと思う私。はたして亭主関白の段位はいただけるのでしょうか。ちなみに「鬼嫁道」なるものもあるようで、旦那の弁当を作るのが面倒、会社も給食になればいいと思っているのが初段、旦那の弁当代は五百円で自分は数千円のランチ・・・となると段位が上がります。あれっ？、これなら妻は堂々の鬼嫁ランチ入りじゃないですか。娘が嫁ぐ前は、朝早く起きて弁当を作っていたのに、それが今では「面倒なのよねえ。外で好きな物食べて」となりました。外食のときだって、たいがいは私より高いものを注文します。「美味しいものはそれなりのお金を出さなくっちゃねえ」財布の中味を気にしない性格が私は羨ましい。やっぱり私は亭主関白で天皇（妻）に仕える身分なんですね。