

# にこにこ新聞

## 3月号

VOL. 134

発行 よねもと不動産

編集 米本 博  
米本 文子



下水道が整備されると、敷地と道路との境目近辺に公設の汚水最終枡が設置されます。

これで原則、下水道が利用できます。

(下水整備時に受益者負担金の納付が必要です)

ただし、宅地内の配管工事は自費で行わなければなりません。

工事が面倒とか費用等の問題で、付け替え工事を行わず、浄化槽をそのまま利用しているケースもあります。

下水が整備されている地域は行政の窓口で確認できますが、付け替え工事が完了しているかどうかまではわかりません。

そこで、現地で確認することになりますが、浄化槽を利用している場合は、浄化槽のすぐ近くには必ず浄化槽ポンプが設置されています。

さらに、浄化槽ポンプから配線が出ていて建物の外壁コンセントに接続されています。よく観察してみればすぐにわかります。



## 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.64 不景気で生活が苦しく、借りているアパートの家賃を一か月滞納しました。

先日、いきなり大家から「滞納したから契約を解除する」と通知がありました。たしかに契約書には「一か月でも家賃を滞納したら催告なく契約を解除する」と書かれていますが納得できません。大家の言い分は正しいのでしょうか？

賃貸借契約では、契約条項に1回でも支払いを怠った場合は、催告なく契約を解除できる約定が盛り込まれていることがあります。

では、このような特約ははたして有効でしょうか。また、催告なしで解除が認められるのはどのような場合でしょうか。

賃貸契約において借主の賃料支払いは重要な義務です。この支払いを怠ることは契約の基礎をなす信頼関係に影響してきます。

他方、借主にとっては賃貸建物が生活の基盤となっている場合もありますし、賃料の支払いを怠ったといっても、うっかり忘れていた場合もあるでしょうし、支払い済みと勘違いしている場合もあります。

このような場合に何ら催告もなくいきなり賃貸借契約が解除され明渡しを要求されるのは酷な話です。

長期に渡る賃貸借契約の基礎をなすのは当事者間の信頼関係です。この信頼関係を破壊する程度に至れば契約を解除されても文句は言えません。

民法では契約当事者の一方に債務不履行が生じた場合

に、相手方が契約解除する場合の要件を定めています。

これによれば、借主が賃料を滞納している場合は、貸主は相当期間を定めて支払いを催告し、その期間内に借主が賃料を支払わなければ契約を解除できます。

ここでいう相当期間の意味は、通知を受けた借主が支払いの準備をし、実際に支払うまでの必要な期間とされていますが、具体的には5日から一週間程度が相当期間と考えられます。

このように賃貸借契約を解除する場合は支払いを催告したうえで行うのが原則です。

では、催告なしで契約解除できる特約がはたして有効でしょうか。判例によると、催告しなくてもあながち不合理であるとは認められないような事情がある場合（賃借人の債務不履行の程度が著しく、催告するまでもなく当事者間の信頼関係が破壊されている場合）は、その特約自体は有効とされています。

これに該当するかどうかは、債務不履行の状態、賃料不払いの期間、過去に賃料の支払遅延が生じていたかどうかという従前の賃料支払状況などの事情を、総合的に判断することになります。



その土地は、周辺の相場より明らかに割安でした。

かねてから広い敷地でゆったり暮らしたいと考えていたAさんは、広さ100坪のその土地を見るなり、その場で購入を決めました。

「この価格ならすぐに売れてしまうだろう。早い決断も運を掴むには必要さ」。長年、事業を営んでいるだけあって、その言葉には説得力があります。

「ちょっと失礼なことを聞きますが、ここで事件があったとか特殊な事情はありませんか？」

現地立会いに来てくれた売主から売却の委任を受けている不動産会社の営業マンに、Aさんは土地柄のことなど、ひとしきり話を聞いた後、帰り際に質問しました。

豪快な性格のAさんですが、それでも価格のことが引っ掛かっているようです。

「ありません」営業の割に愛想がないのは性格でしょうか。ぶっきらぼうに言い放ちます。

「そうですか、安心しました。では、私の方は契約はいつでも構いませんので、売主さんの都合の良い日をお知らせください」

今回は融資の予定もなく現金で購入です。商談はトントン

拍子に進み、きょうは目出度く契約日です。

「これからは御隣り同士になりますが、どうぞよろしくお付き合いください」

持参した手付金を丁寧に差出し、Aさんは、売主さんに深々と頭を下げられました。

じつは、今回の物件は、もともと200坪ほどあった売主さんの敷地を、建物が建っていない部分を分筆し、それをAさんが買い受けたというわけです。

70才を過ぎたという売主さん、年齢の割に若く見えますが、じつは大きな病いで毎日が病院通いとのこと。

当初、売主側の不動産会社から聞いていたのは、庭の手入れが大変だからということでしたが、どうもそれだけではなさそうです。

「米本さん。だれだってお金に困っているからとは言いきいもんだよ。いいじゃないか、ここで人が死んだわけでもないのだから」

契約を終えた安ど感もあったのでしょうか、いつにも増して上機嫌のAさんはまるで気にしていません。

「うちの子供はワンパクだからなあ。売主さんに迷惑かけないか、そっちの方が心配だよ。ワッハハハ・・・」 次号に続く

## 編集後記

### 遠隔地の物件もまた楽し...



先日、仕事で福井県鯖江市まで出掛けてきました。ドライブ好きな私としては車で行きたかったのですが、この季節に北陸道を通るにはノーマルタイヤは無謀です。電車で行くことにしました。

「おみやげ忘れないでね」妻の言葉に「仕事なんだから」と恰好付けたことを云いましたが、じつは昨日のうちに鯖江の名物とグルメをネットで調べた私。

遠隔地の物件を扱うとこんな楽しみもあります。

朝、六時半、いつもより早めの朝食を終え、迎えに来たタクシーに飛び乗り西春駅で降りましたがそこで忘れ物に気が付きました。仕事柄、電車に乗る機会がほとんどない私はコートを着る習慣がありません。昨夜のうちに忘れないうようにと玄関先にコートを掛けておいたのにもかかわらず手にあるのはカバンのみ。

家に戻ってはいは列車に乗り遅れてしまいます。年寄りにこの寒さは酷ですが自業自得。

ここ数年、忘れ物がめっきり多くなつた私ですが、先日も現地写真を撮りに行き、現地に着いて初めてカメラを机に置き忘れたことに気付いたり、これを歳のせいと片付けてよいものでしょうか(涙)。

さて、鯖江市には予定通りの時間に到着。予約しておいた駅前のレンタカー屋に行く、すでに車がスタンバイしています。

「こんにちは。予約の米本です」「昨日、電話頂いた方ね。あれっ？六六才と聞いていたけど随分若く見えるわねえ」

お世辞とわかっていても、悪い気はしません。「美人にそう言ってもらえると余計にうれしいですね」とお返しすると「あらっ！そう」

なんだかきょうは良い一日になりそうです。

現地へはカーナビが案内してくれますので安心ですが、乗り慣れた車でないため、運転がいつもより慎重になります。バックミラーを見ると後ろの車が、もっと速く走れといわんばかりに相当接近してきました。路肩に車を寄せ先を譲ることにしましたが、どこに行ってもこういう人はいるもんですね。

現地へは約束の一〇分前に到着。売主さんと今後のことを打ち合わせをし、終わった頃にはお腹がぐうぐう鳴り出しました。時計の針は午後一時半を指しています。早速、次の目的地であるおそば屋さんにレッツゴー(死語)。

再び、ナビの案内で向かいますが、駐車場はこんな時間にもかかわらずほぼ満車。暖簾をくぐる予想通りの店内はお客様で満員。

まだ役所の調査が残っておりゆっくりもしておられます。

お店の人に「いちばん早い料理は？」と聞くと「どれも早いですよ」と返って来ましたが嘘の嘘っぱちで、結局、三十分ほど待たされました。

もっとも店内でイラついていたのは私だけで、他の人たちは料理が運ばれてくるまで楽しそうに会話をしていました。土地柄なんですよとかねえ。そうそう、妻へのお土産は駅構内のコンビニで買った白エビ煎餅一袋四〇〇円でした。