

にこにこ新聞

4月号

VOL. 135

買主は、売主から現状渡し、瑕疵担保責任有り期間3ヶ月という条件で土地を買いました。

売主の告知書には、敷地内に第三者の排水管なしと書いていたが、建築工事の段階で隣地の下水道管が埋設されていることがわかりました。

そのため、買主は、下水道の撤去及び付け替え工事等思わぬ出費を強いられることになり、売主に対し瑕疵担保責任を追及しました。

ところが、売主は引渡し後三ヶ月が経過していること、現状渡しであることを理由に、瑕疵担保責任を負えないと反論しました。

このケースにおいて、買主の主張は認められるのでしょうか？

- ①売主が下水道管の埋設を知りながら告知していない場合はたとえ瑕疵担保期間を過ぎていても、その責任を免れることはできません。
- ②現状渡しといえど瑕疵担保責任を免れるわけではありません。敷地内の第三者の配管は隠れた瑕疵にあたり、発見が三ヶ月以内であれば売主はその責任を負わなければなりません。



発行 よねもと不動産

編集 米本 博

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.65 借りているアパートが雨漏りして部屋の一部が使えません。大家に修理をお願いしましたが、なんだかんだと理由をつけ修理に応じてくれません。これでは家賃を払う気にはなれません。修理が終わるまで家賃の支払いをストップしたいと思いますが、問題ないでしょうか？

賃貸人は、家賃を受け取って建物を貸しているわけですから、その建物が傷んで賃借人の使用収益に支障をきたしているときは、これを修繕する義務があります。

では、建物に瑕疵があり、かつ貸主が修繕義務を履行しない場合は、賃借人は賃料の支払いを拒否できるのでしょうか。

裁判例では、修繕義務を果たさなかったことにより、賃借人が目的物の使用収益をまったくすることができなかった場合には、使用収益ができなかった期間の賃料支払義務を免れるとしています。

ただし、使用収益に及ぼす障害の程度が一部にとどまる場合には、賃借人は賃料支払義務をたとえ一部でも免れることはできないとして、使用収益が可能な限り、賃料の支払い拒絶を認めていません。

したがって、雨漏りが原因で住むことができないなど使用収益がまったくできない場合でない限り、大家が修繕義務を果たさないからといって、家賃の支払いを拒絶することは債務不履行となり、大家から賃貸借契約を解除される可能性があります。

とはいえ、大家には修繕義務があります。それを果たさなかったことで部屋の一部が使用できない場合は、賃借人からの賃料減額請求を認めた民法611条により、賃料減額が認められた裁判例もあります。

民法611条

①賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失（※）したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

②前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

※雨漏りは滅失ではありませんので、直接適用されるわけではありませんが、機能の一部が損なわれているという意味では一部の滅失と考えられます

ご質問のように、たとえ雨漏りがあっても家賃の支払いを拒否することはできませんが、建物に雨漏りという瑕疵があることを理由に、家賃の減額請求は認められると思われます。



前回は、値打ちに土地を買うことができず機嫌・・・というところまででした。

二か月後、予定どおり測量・分筆登記が完了し、きょうは買主のAさんの取引銀行で残金決済(引渡し)の日です。

あいにく月末とあって手続きが完了するのに一時間半もかかりましたが、無事に取引を終えることができました。

ところが、その日の夕方、近所の方からとんでもないことを聞かされました。

「あそこで奥さんが亡くなったこと知ってた？ どうもノイローゼだったみたいよ」

その人の話によれば、数年前に今回の売主さんの建物内で奥さんが自殺したとのこと。

それが事実なら大変なことです。ただちに、売主側の仲介業者にご連絡しました。

「良くない噂話を耳にしましたが、事実ですか？」

すると担当の営業マンから驚くべき答えが返ってきました。「ええ、売主さんから聞いていますので承知しています。でも取引物件は、売主さんの自宅の庭だった部分ですよ。庭で亡くなったのだから告知する必要はないでしょう」

見識を疑うような回答に怒りがこみ上げてきました。たとえ、庭であろうと、元々は一つの敷地として利用していたわけですから、告知事項にあたります。

後でわかったことですが、売主さんは告知した方が良いのではと、仲介業者に言ったそうですが、仲介業者が告知しなくても良いと言うので、その言葉に従ったようです。

仮にそうだとしても、売主さんが責任を免れるのは法律上困難です。それにしてもあれほど喜んで買主さんの心情を思うと申し訳ない思いでいっぱいです。

翌日、買主さん宅へ事情説明と謝罪のため伺いました。「米本さん。あのときたしかに確認したよね。事件はなかったかって。でも、売主と売却を頼まれた不動産会社が口裏を合わせていたんだから、あなたを責める気はない。それにもう計画も進んでいることだし、どうだろう、代金の一部を返却してもらおうよう話しをしてくれないか。納得できる条件ならそれでも構わないから」

翌日、売主側の仲介業者と売主さんを変え、買主さんの意向を伝えると、すでに事の重大さを認識していたのか、買主さんが考えていた条件を上回る提示がありました。

結果的には無事解決に至りましたが、売主、仲介業者は買主の立場に立って考えれば、告知の必要性は容易に判断できたのではないのでしょうか。

編集後記

主夫業デビューしました



若い頃は長生きなんかしたくない、六十台半ばまで生きられれば十分と思っていました。死というものに現実感がないからそう思っていただけのことで、すでにその歳に到達した今、あと二十年ぐらいいは元気でいたいと予定変更(?)です。もっとも、あと何年生きられるかは、神のみぞ知るといったところですが、厚生労働省によると六十六才の男性の平均余命(あと何年生きられるかという期待値)は十八年半だそうです。あと十八年半・・・長いようにも思えますが、歳を取ると月日が流れるのは早いもの。もっと時間を大切にしなければなりません。手始めに起床時間をこれまでより一時間早く朝六時にしました。しかし意思が弱いのか、なかなか時間通りに起きることができません。少しくらい寝すぎても誰にもわからないから・・・心の別の私がそう囁くのです。情けないですなあ。自分で決めたことを守れないようでは。次の日から、目覚し時計を五時五十分セットしました。が、これは失敗。ベルが鳴っても、あと十分あるという気の緩みで、結局は寝過ぎてしまいます。こうなれば、自分に罰を科すしありません。時間通りに起きれなかつた日は、その夜の晩酌はなしということにしました。酒をこよなく愛する私にとって、けっこうキツイ罰ですが、他人様からみれば、くだらんと一笑に付されるでしょうね。

それから一か月。晩酌抜きの罰を奏したのか、目覚しの音とともにパッと布団から起き上がるようになりました。しかし、困ったことが起きました。早起きで生活のリズムが良くなったせいか、お酒がとてもおいしく、ついつい飲み過ぎてしまうのです。まったく頭が痛いところですがこれは次の宿題としましょう。さて、肝心の増えた一時間はどうなったのでしょうか。「おろい。パンが焼けたよ。冷めちゃうから早く起きなよ」六時には一緒に起きようと約束したにもかかわらず、妻はきょうもベッドで気持ちよさそうに寝ています。「約束はどうなった？ 七時過ぎだよ。早く起きな」一向に起きようとしぬ妻に苛立ち、つい声が荒くなります。「もう起きているわよ。ただ体が起き上がらないだけよ」妻は、目が覚めていれば「起きた」になるようです。「ねえ、もう少し優しく言えないの？ その言い方が傷つくのよね」六時起き約束を反故にして、それはないだろうと思うも、朝から一戦交えていては、仕事の士気に影響します。起きるまでそっとしておきましょう。かくして、早起きした朝の一時間は、結局、主夫の時間にと相成りました。それで気持ちよく暮らせるなら、それもよしとしましょう。さて、明日の朝食メニューは何にいたしましょう。奥さま・・・