

にこにこ新聞

6月号

VOL. 137

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

米本 文子



既存の建物の流通促進を図る目的で、建物の性能検査等を含めた宅建業法改正案が、国会で成立する運びとなりました。

内容は、建物の性能検査記録の実施の有無と、その内容に関する宅建業法改正と実務研修の充実となっています。

実施時期はまだ先（1～2年後）のようです。

- ①重要事項説明書・・・建物の状況調査を実施しているかどうか実施している場合は、その結果と概要を説明。
- ②媒介契約書・・・・・・建物状況調査を実施する専門検査機関の種類や費用等に関する事項を記載した書面の交付。
- ③売買契約書・・・・・・建物の構造耐力上、主要な部分の状況（壁・柱・基礎の損傷、建物の傾き、雨漏り等）について当事者双方が確認した事項を記載した書面の交付。



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.67 お風呂でバスタブに腰掛けていたら、バスタブの一部が壊れてケガをしました。調べたところ、一部にヒビが入っていたことがわかりました。大家に損害賠償を請求したいと思うのですが認められるでしょうか？

ヒビの発生やケガについて賃借人に責任がない場合は、賃貸人が瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任を負わなければなりません。

建物の賃貸人は、借家人に対し、建物を使用・収益させる義務、すなわち居住させる義務を負い、建物を居住に適した状態で引き渡さなければなりません。

賃貸人は、賃借人に対してヒビの入っているバスタブであることを前提としている場合を除き、ヒビのない安全に使用できる状態で引き渡す義務があります。

したがって、ヒビの発生やケガの原因が賃借人の事情によるものでない場合は、賃貸人は賃借人に対して債務不履行として賃借人に発生した損害を賠償しなければなりません。

なお、債務不履行責任は、賃貸人の過失を要件とします。ヒビや事故の発生について賃貸人が予見できない場合には、賃貸人に過失がないものとして責任を負わなくてもよいこととなります。

たとえば、バスタブがもともと欠陥商品でありメーカー責任の場合などです。

民法717条では、土地の工作物の設置または保存に瑕疵があり、これによって他人に損害が生じたときは、占有者が責任を負うと定めています。

ここでいう土地の工作物とは、家屋、橋梁のような建造物のみならず、井戸、水道設備、電柱などで土地に定着して人工的に作り出された設備のことで、設置または保存の瑕疵とは、本来備えるべき安全性を欠いている状態をいいます。

今回のバスタブは、建物との定着性が希薄であり、またそれ自体危険を生じさせるものでもないため、土地の工作物には該当しないと考えられます。

また、賃貸人は賃借人に対して賃貸した居宅での安全を確保する義務がありますが、賃貸人は設備に関する専門家でないかぎり、自ら整備点検することは期待できません。したがって、専門業者に点検を依頼することで安全性を確保する義務は履行されたと考えられます。

解決のアドバイスとしては、ヒビの原因、発生時期、事故の状態を調査したうえ、瑕疵担保責任等を検討することとなります。



前は、購入順位は申込順ではなく手付優先というところまででした。

現地には約束時間より十五分前に着きました。すでに十人以上の人たちが玄関前で待っています。

大勢の人が来るとは売主の不動産会社から聞かされていたものの、正直、これほどとは思いませんでした。

「おいおい、この人たちはみんな私のライバルか？」
Aさんも驚きを隠せないようです。

売主の不動産会社が、現れたのはそれから十五分後。約束時間ちょうどです。

「では、みなさん自由に見学してください。そうそう、最初に断っておきますが、この物件は手付優先ですからね。お間違いないように」

どこまでも居丈高な売主です。
近所の人たちでしょうか。何ごとかと不安と好奇心が入り交ざった表情で遠巻きに私たちを眺めています。

「陽当たりも良さそうだし、決めようか」
ざっと一通り見ただけで決めようとするAさん。他の人たちの動きが気になるようで、どうやら焦っているようです。
「いいんですか？」

「なにかあっても少々のことは目をつぶるよ。早くしないと先を越されるかもしれないからね」

こんなことで良いのでしょうか。本人がそれでいいと言っているのだからという気持ちと、仲介会社として責任が果たせるのかという不安が交錯します。

「Aさん。やっぱり今日、手付を打つのは止めましょう。どう考えても正常な状態ではないですよ。少し頭を冷やしませんか？」

渋るAさんを、一旦、外に連れ出すことにしました。
すると、売主の担当者は、見込みありと読んだAさんに聞こえよがしに「こんな良い物件、すぐに決められない人は何を見たって買えませんよ」

その言葉にAさんはカチンとききました。
「なんであなただけにそんなこと言われなあかんのだ。言葉を選べよ。米本さん、帰ろう」

正直、私はホッとしました。
買ってもらいたいのはヤマヤマですが、こんな売り方をする売主では後々のことを考えると気が休まりません。それにによりAさんの考える時間が少なすぎます。

「物件は良いがああ売主ではなあ。止めて正解だな」
帰りの車中、Aさんは吹っ切れた表情で笑い飛ばしました。

編集後記

下手の横好き、気ままに一枚



不動産業を始めて今年で二五年になります。盆と正月、五月の連休を除くと、仕事を休むのは病気のとき、冠婚葬祭、魚釣りのときだけでした。

「もっと休まなきゃ。仕事ばかりの人生のどことが楽しいの。釣りが趣味？ 暗いな。他に趣味はないのか」

友人はそう言うてからかいます。自分が、自分の人生です。生き方を他人にとやかく言われる筋合いはないと気にもしませんでしたが、もしも現役を引退するようなことがあったら、やってみたいと思っていたのが写真。

同業者の友人は、カメラ教室に通うくらい熱を上げていますが、持っているカメラが十万円以下では恥ずかしいと言います。

たしかに興味仲間が集まると道具自慢をする輩はどこにもいて釣りの世界も例外ではありません。

もっとも、たとえ十万円以上する釣竿でも、そこに魚がいなければ釣れませんし、運がよければ一本千円の安物の竿でも釣れることがあります。道具だけじゃないんですね、釣りは。

ところが写真はちよつと違つうです。カメラが良ければたとえド素人でもそれなりに良い写真が撮れるといえます。それならばと思いきって一眼レフを買うことにしました。

最後に釣竿を買ったのが三年前で、釣りに、もう一年以上行っていません。自分の遊びにお金をほとんど使っていませんので、妻も文句は言わないでしょう。さて、一眼レフといえど値段はピンキリ。迷うことなく下から〇番目のものになりました。

さて、きのうまでは旅行も記念写真も現場写真もシャッターを押すだけのコンデジでしたが、きょうからは接写もボケも連写もなんだってできちゃいます。

「カメラ買ったの？ するくらい。自分だけ好きなもの買って」

「仕事用だよ。物件写真撮るのに必要だよ」

妻は自分が関心がないから無駄遣いとは思っていません。

「きれいに撮れるよ。ほら、こうやって・・・」

「ふん」と頷くも視線の先はテレビのバラエティ番組。心ここにあらずです。

「こんにちは。おばあちゃん、いる？」

「そこへ、ちよつと家に遊びに来た孫。」

カメラを見つけると興味津々に「ねえ、ちよつと貸して。おじいちゃん撮ってあげるから」

孫に甘い私も、さすがに躊躇。それでも貸してえ、貸してえとうるさい孫に根負けし使ひ方を教えるのですが、これが大笑い。

連写撮影を教えてあげたら、どう勘違いしたのか、シャッターボタンを連続で押しています。

うん。連写といえればこれも連写か(笑)

さて、少し前から始めたプランター菜園のナスをマクロで撮ってみました。

残念ながらボケが上手くてきていません。

はたして腕は上がるのか？

