

にこにこ新聞

7月号

VOL. 138



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子

ホームインスペクション（住宅診断）が、このところ注目を集めています。

ホームインスペクションとは、住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、およびその費用などを見きわめアドバイスを行う業務のことです。

さきほどの宅建業法改正案では、ホームインスペクションの実施の有無、実施していた場合の結果と概要が説明事項に加えられています。

また、アメリカの中古住宅市場では、全体の70～90%の割合でホームインスペクションが行われ、すでに常識となっています。

今後、日本においても購入者の意識が高まると思われますが、費用の負担をどちらがなのか、また、売主が一般個人の場合は、その理解と協力がどこまで取り付けられるか、この点がポイントになってきます。



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.68 家賃を滞納し、長期間部屋を留守にしたままの借主がいます。金融機関から問合せもあり、どうも夜逃げしたようですが、部屋にはテレビなど家財道具がそのまま残っています。このような残置物はどのようにすればよいのでしょうか。

裁判などの法的手続きを経ずに賃貸人が賃借人の残置物を勝手に処分したり、部屋の鍵を交換するなど、自分の力で権利の内容を実現することを自力救済といいます。

裁判手続きをしては時間と費用がかかるからといって、賃貸人が自力救済をするケースがありますが、法律は原則として自力救済を禁止しています。

仮に賃貸借契約書に自力救済の条項があったとしても原則違法とされます。

なぜなら、自力救済を認めると強者による侵奪行為が横行し社会の秩序が保たれなくなるからです。

したがって、権利が侵害（今回の場合は家賃の未払い）されたときは、原則として法律の手続きに則って行うことになります。

方法としては、まず裁判所に建物の明け渡しと未払い賃料の支払い請求を提起します。賃借人が長期の行方不明であれば、訴訟において契約解除の意思表示をし、被告不在のまま勝訴判決を得ます。

判決の確定後、強制執行の申し立てを行い建物の明け渡しを実現し、さらに未払い賃料の支払判決に基づき貸室内

の残置物を競売してもらうことになります。残置物の競落人があれば、競落代金を未払い賃料に充当し、残置物を運び出してもらいます。

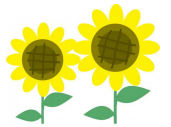
以上のような法的手続きを行ってようやく貸室の明け渡し、残置物の処分を行うことができます。

それでは、自力救済が例外的に許されるのはどのような場合なのでしょうか。

最高裁は「法律の手続きによっていては権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能、または著しく困難と認められる緊急やむを得ない場合には必要範囲内で例外的に許容される場合がある」と示しています。

しかし、どのような場合が「緊急やむを得ない」のかは、未だ判例上確立されておらず、実際に明渡目的の自力救済に違法性がないとした判例は数少ないのが現実です。

今回の場合では、夜逃げをして戻ってこないことも考えられますが、前述の「緊急やむを得ない」に該当する可能性は低いといえます。



家を買おうと思う理由に家賃がもったいないという方は多いと思いますが、Kさんもその一人でした。

「秋に結婚するからそれまでに家を買いたい」

24才という若さにもかかわらず、これからの人生設計を熱く語るKさんは、物心ついた頃から借家住まい。両親は共働きで頑張ってくれたそうですが、生活に追われ自分の家を持つことなど想像もできなかったそうです。

その話を聞いて自分の昔のことを思い出しました。三人兄弟の末っ子として生まれたわたしは、三軒長屋の古い借家で生まれ育ちました。

隣りとは薄い壁一枚で仕切られ、周りが静かになる夜ともなると隣りの話し声が聞こえるほどです。おまけに外壁の板はところどころに腐蝕し、冬ともなれば隙間風がピューピュー入り込む、まさにボロ家でした。

そんな我が家を友人に知られるのが嫌で、学校からの帰り道は、よく遠回りしたものです。

そんなわたしの気持ちを母は知っていたのか、「いつかは自分の家を」が口癖でした。

しかし、父は家のことにまるで関心がなく、母が家のことを話し出すと黙り込み、最後はいつも決まって夫婦喧嘩でした。

しかし、その母も52才という若さでこの世を去りました。我慢強い性格が災いし、気が付いたときは末期ガンでした。

母とわたしの夢だったマイホーム。母が亡くなった後も父はあいかわらず仕事仕事で、家のことが話題になることはありませんでした。

そんな我が家に転機が訪れたのは母が亡くなって5年後のことです。古くなった借家を建て直す計画が出ました。

完成後に優先的に入居させてもらうか、立ち退き金をもらって出て行くか、どちらかの選択です。

この機会を逃せば借家から出るのはいつのことかわかりません。洩る父に親子で頑張ればなんとかなるからと言うも、仕事が忙しいからと逃げられる始末です。

そのときから父を説得するのは諦め、自分で家を探すことにしました。結婚して出て行った姉も我事のように心配してくれ応援を約束してくれました。

そのとき、わたしは24才、Kさんと同じ年です。ただし二人が置かれている背景はまったく違います。

まず、当時、我が家が払っていた家賃は今では考えられないほど安い賃料だったこと。そのためKさんと違い家賃がもったいないという感覚はありませんでした。 次号に続く

編集後記

お客様は神様じゃない



「もっと丈夫な袋はないのか。もし破れたら責任を取ってもらうからな」
ホームセンターのレジで並んでいたときのことです。
私の前にいた若いカップルは、店員が用意したレジ袋が気に入らないのか、店員に汚い言葉を吐き散らしています。
店員は新人さんのようでペコペコと平謝りでしたが、大人げない態度に、こちらまで気分が悪くなりました。
まったく「お客」のどこがそんなに偉いのかと言いたくなります。
私がまだ二十代の頃です。当時勤めていた会社のお得意様は、三十才という若さで独立し、数年で地域一番のお店にした、やり手の経営者でした。
ドイツ製の外車に乗り、着ているものはブランド品で固めたキザな人でしたが、外見からは想像できないくらい気配りが素晴らしい人でした。
お客様は言うに及ばず取引先である若僧の私に対しても腰が低く、いったいどっちがお得意様なのかわからないくらいでした。
「志は高く腰は低く。米本君、商売で成功したいなら、この言葉を守りなさい」
その人が教えてくれた商売のイロハは、まさに言うは易く行は難しでしたが、腰の低さだけは守ってきました。
ただ振り返ってみると志がいささか低かったのが心残りです。
さて、件の若いカップルの話に戻りますが、店が用意した台車に店員が商品を積み終えると、今度は駐車場まで運ぶよう命令していただきます。よく見ると客の男性の腕には本物かシールかはわかりませんがタトゥーが入っています。
そうか、そういうことだったのか。お客様の言うがままになっていたのは無理ありません。相手が悪かったようです。
その後、私も精算を終え店を出て駐車場に出ると、さきほどの若いカップルが丁度台車から車に荷物を積み込むところでした。
「おい、台車が動かないよう押さえろ」
男性のその言葉に連れの女性は「そんなの店員にやらせればいいじゃん」と、まだまだ訳の分からないことを言っています。
「いいから早く押さえろ」
あれっ？男より女の方が性悪か？女性は両手が空いているにもかかわらず、台車を押さえるために差し出したのが片足。
それでは無理だろうと遠目に眺めていると、案の定、台車は押さえが利かず、ずるずると移動していきます。
「わりや、しんかり押さえとんかい！」
やくざ映画に出てきそうな言葉使いますが、女性はまったく意に介しません。やたらポケットから煙草を取り出すとプカプカ一服し始めました。
その姿に思わず吹き出しそうになりましたが、さて、このカップルはこの先どんな人生を歩むのでしょうか。
似た者夫婦、案外仲良く暮らしていくのか、はたまた喧嘩別れは時間の問題か、結末を知りたいものです。フッフ。