

にこにこ新聞

8月号

VOL. 139

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



過去に自殺があった物件について、同業者からこんな相談がありました。

「6年前のことだから説明義務はないと思うが、問題ないよね？」

自分で答を出しているにもかかわらず、他人に相談するという事は、心のなかに引っ掛かるものがある証拠です。

自殺については、日本の法律には告知義務の明確な基準がなく、判例もまちまちですから、仲介業者としてどこまで告知しなければならないのか頭の痛い問題です。

しかし、売主（仲介業者）という立場を離れ、もし自分が買主だったらと考えれば結論は簡単です。

とかく売主（仲介業者）は、取引上不利になることは隠したいと思いがちですが、迷ったら告知する、その姿勢が取引のトラブルからあなたを守ります。



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.69 備え付けられているエアコンの効きが悪くなってきました。隣の部屋はエアコンが故障した際に大家の負担で新品に交換しています。それなら私の部屋も新型に交換してほしいと大家に要求したところ断られました。不公平ではないでしょうか？

貸主が負担すべき修繕義務の範囲に新型のエアコン設置が含まれるかが問題となります。

民法は、貸主は賃貸物の使用に必要な修繕をする義務を負うとして、貸主の修繕義務を定めています。

ただし、貸主が修繕義務を負うとしても無制限に修繕義務を負担するわけではありません。

貸主の修繕義務は①修繕の必要性、②修繕の可能性、③その他の事情を考慮して負担の義務が決められます。

①修繕の必要性・・・修繕しなければ借主が契約に定まった目的に従って使用収益することができない場合は修繕の必要性があります。しかし、賃貸物に破損・障害が生じてその程度が使用収益を妨げるものでない限り、貸主は修繕義務を負いません。

②修繕の可能性・・・修繕義務は修繕が可能とき（物理的、技術的、経済的）のみ生じます。貸主の修繕義務は賃料によって賄われることが前提で、賃料と比べて過大な費用を要する修繕は、貸主と借主間の経済的な公平を欠くと考えられます。

③その他の事情の考慮・・・あなたの部屋のエアコンは

効きが悪いといえど、まだまだ使える状態であり、効きが悪い程度では使用収益に支障を来たすこともないと考えられます。

従って、賃料が特別に高額でエアコンを新調するべき特別な事情がないかぎり、修繕の必要性は認められません。

他の部屋で交換が行われたことを理由とできるか

他の部屋のエアコンが新型のエアコンに交換していることから、効きの悪いエアコンも新型に交換しなければならない義務が貸主に生じるのでしょうか。

これは否定に解さざるを得ません。貸主には貸室の賃貸条件を全ての借主につき、平等に扱う義務はありません。

なぜなら賃貸借契約の内容は、契約自由の原則のもと各部屋ごとに個別の交渉で決まるものであり、各室全てを同一にする法的義務がないからです。

従って、他の部屋が新型に交換されたからといって、効きが悪いことを理由に新型にしなければならない法的義務は貸主にはありません。まして他の部屋のエアコンの交換が故障である場合はなおさらです。



前回は、立ち退きを機にマイホームを・・・というところまででした。

当時、わたしは就職してまだ二年。勤続年数が短いのがネックでしたが、数行の銀行をあたって結果、なんとかローンが組めそうです。

そのころの日本は高度成長時代でローン金利は8.5%でした。今では考えられない金利です。

銀行で試算してもらおうと1000万円を20年返済で借りた場合、総返済額は借入金のほぼ倍になります。利息には驚かされましたが、生きている以上、家は絶対必要なわけで家賃かローンか、その違いだけと割り切りました。

今考えるとじつに短絡的な考え方でしたが、家を買うときは勢いも必要です。

もっとも当時のわたしの年収で借りられるのは700万円が上限で1000万円は無理でした。

いまと比べ物価も地価も低い時代ですが、さすがに700万円では家は買えません。ここは父に泣きつくしかありません。

ある日、不動産屋から貰ってきたチラシを、さりげなく食卓テーブルに置いておきました。もちろん父に見てもらうためです。

「ずいぶんするんだなあ家って」 それまで家に全く関心

を持たなかった父が、テーブルに置いてある不動産チラシを、しげしげと眺めているではありませんか。(作戦成功)

口には出さなかったけど、ひよっとしたら心の中では気にかけていたかもしれません。

じつは、父は自分の家の家賃がいくらなのか知りません。母が亡くなった後は家計はわたしがやりくりしていたからです。(母が生存中は母がやりくりしていました)

すかさず、銀行から貰ってきた返済表を父に見せると、「やっつけているのか?こんなに借金して」

貯金もないが(まったくない訳ではないが)借金する勇気もない父に、またまた苛立ちました。

「ローンは全部、自分の給料から払うよ。迷惑は掛けない。だから頭金だけ出してくれない?」

「20年間払い続けなきゃいけないんだろ? なにかあったらどうする」

「そんなこと言っていたら絶対に家なんか買えないよ。死ぬまで借家に住み続けるつもりなの? 僕は嫌だからね」

結局、その日も親子喧嘩で家の話は終わり。もっともそんなに簡単に父が納得するとは思っていませんでしたから、ローンの話が出来ただけでも一歩前進です。 続く

編集後記

お盆の年中行事



ついでに、気が付くと雑草が庭のいたるところに生えています。「花っていいわねえ」ほらっ、あんなに綺麗に咲いている」趣味がガーデニングという妻は花こそ熱心に手入れしますが、周りに生えている雑草には、まったく無頓着です。「ねえ、早くしないと手が付けられなくなるわよ。いつやるの?」休日といえど家であつとしていくことが苦手な私にとつて、草取りくらいおやすみ御用ですが、問題はこの暑さ。

昨年、自分が高齢者という自覚がないばかりに、二度も熱中症にかかった身としては、同じ轍を踏むわけにはいきません。太陽がじりじり照りつける昼間を避け、早朝の涼しい時間か夕日が落ちかけた頃に作業をするのが安全策です。

次の日、目覚ましのベルにたたくきこされたのは早朝五時。すでに辺りはすっかり明るくなっています。

しかし、歳のせいでしょうか、すぐに布団から起き上がる事ができません。寝床でもたもたしている、隣の部屋で寝ていたスズが枕元に寄ってきて私の頭をペロペロと舐め始めました。

※スズ・・・図体はでかいが、とびきり臆病で気の小さいネコどうやら目覚ましのベルをエサの時間と勘違いしたようです。

朝ご飯にはまだ早い、待つてると追っ払うのですが、簡単には引き下がりがありません。舐めるかじると波状攻撃を仕掛けてきます。

そのしつこさに負け、布団から起き上がったときには、時計の針はすでに五時三十分を指しています。我ながら情けないですなあ。もっとも妻は、いまだベットで爆睡中。いっしょに手伝おうという考えはないようです。

蚊避けに長袖を羽織りタオルを首にまいて庭に出ると、思いのほか涼しい風が吹いています。まずは朝の爽やかな空気を満喫することにしました。

よつこらしょつと椅子に腰かけると、草むらに潜んでいたやぶ蚊が、いつの間にかブーンと寄ってきます。

急いで部屋に戻り蚊取り線香の箱を空けると、昔からちつとも変わらない匂いで、懐かしい気持ちになります。

そうこうしているうちに物音に気付いた妻が目覚ましたようです。

「草取り、終わったの?」寝ぼけ眼をこすりながら、ついでにアクビもしながら、頓珍漢なことを言っています。

呑気なもんです。「これからだよ。手伝う?」返事が返ってきません。

八時には終わるからと告げ、急ぎ庭に戻ります。

すると、さっきまで吹いていた風がいつのまにか止んでいます。意地悪な天気だなあとぶつぶつ言いながら作業に取り掛かりますが、案の定、十分もしないうちに汗がしたたり落ちてきます。

適当なところで止め、あとはお盆休みにすることにしましたが、どうやら今年も何の変哲もないお盆休みになりそうです。