

にこにこ新聞

9月号

VOL. 140



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子

不動産の売買では、引き渡し後に発見された瑕疵について売主が責任を負うか負わないかを予め取り決めますが、責任を負わないとした契約でも、場合によっては買主から訴訟を起こされる場合があります。

(例) 土地の売買で、引き渡し後に建築工事を始めたところ、地中から地下室や売主も知らない建築物が発見されました。この土地は道路が狭く手作業による撤去工事だったため、費用が3000万円近い金額になりました。土地の代金からすれば相当に高い金額のため訴訟となりました。

判決では「瑕疵担保責任免責」の特約を有効としながらも、「想定外の多額の撤去費用」が発生しても、売主の瑕疵担保責任を免責するような当事者の合意があったとはいえないので、売主の瑕疵担保責任免責を本件には適用できないとしました。

このように、たとえ免責特約が付いていたとしても、一定の瑕疵については適用できないということがあるので、売買契約においてその適用の可否の判断基準を特約合意しておくことが必要です。



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.70 アパートに入居して15年になりますが、長年の使用により畳が相当傷んできました。不注意で摩耗させたわけでもないのに、大家に畳の張替えを要求したところ、拒否されました。大家に修繕義務はないのでしょうか？

畳の張替えが賃貸人の修繕義務に含まれるのかが問題となります。

民法は賃貸人の修繕義務を定めています。ただし、無制限に修繕義務を負うわけではありません。

賃貸人の修繕義務は①修繕の必要性、②修繕の可能性、③建物の経済的価値、賃料、修繕額等、諸般の事情を考慮してその負担の有無が決められます。

修繕の必要性とは、およそ修繕しなければ契約によって定まった目的に従って使用できない状態になったことをいいます。

したがって、破損、障害が生じてその程度が賃借人の使用収益を妨げるものでないかぎり、賃貸人は修繕義務を負いません。

いかなる程度の破損をもって賃借人の使用収益を妨げる状況とみるかは、具体的な事情によって判断することになりますが、質問のような畳の損傷は15年と長期間経過していることから、使用収益に支障を及ぼす損傷と解され修繕の必要性が認められることもあります。

②修繕の可能性・・・賃貸人の修繕義務は修繕が可能なきのみ生じます。この修繕の可能性は物理的、技術的な点だけでなく、経済的・取引的な観点からも判断されます。(修繕が経済的に不可能な場合は、修繕が新築と同様の経費がかかる場合とされています)

よって、畳の張替えは経済的観点から修繕は可能と解されます。

③その他の事情・・・賃貸借契約の当初より建物の老朽化等により賃料が相当に低額になったなどという事情がある場合には、賃貸人は修繕義務を負わなくても良いと解されます。

以上のことから、畳の傷み具合にもよりますが、前記①、②の事情により修繕義務を否定されないかぎり、賃貸人は修繕義務を負うことになり、修繕費用も負担せざるを得ません。

ただし、賃借人が修繕義務を負担するとの特約があれば賃借人が修繕義務を負う場合もあります。

もっともこのような特約は、民法606条の内容から離れることとなり、特別の事情がないかぎり無効とされる可能性があります。



前回は、父とローンのことで喧嘩・・・というところまででした。

借家の立退き期限はそう遠くありません。とはいえ父を説得できないことにはなにも始まりません。

仕事仕事で家にほとんどいない父ですが、母が亡くなってからは、どんなに遅くても夜の8時には帰ってくるようになりました。

母が元気だったころの父、は仕事帰りに近くの屋台で一杯引掛けてから飲酒運転(自転車)で帰るのが日課でした。

理由は、家で飲むと稼ぎが悪いのだのなんだのと母は父を責めるからです。父の気持ちもわかります。

外で飲むのが習慣だった父も、母が亡くなってからは外でも家でもお酒を飲まなくなりました。そこで私から、たまには一緒に飲もうと父に持ちかけました。

「おっ、いいなあ。博、ビール、酒、どっちがいい？」うれしそうな表情の父を見ていると、案外、親も子に気を遣っているんだなと知りました。

ある夜の事です。いつもより呑み過ぎたのか酔いが回ってそれまでとろんとしていた父が、いきなり真顔になりました。

「家、買うか。頭金は父ちゃんが出すよ」

あれほどローンのことを気にしていた父に何があったかわかりませんが、この日を境に家探しが本格化しました。

「家のことはまったくわからんから、博、おまえが全部やってくれ」

最初から父のことを期待していない私は、余計な口出しがない方がやりやすいと思っていましたから、渡りに舟です。

さて、当時(昭和50年頃)、不動産広告というと新聞の三行広告くらいでした。いまのように新聞折込チラシはたまにあるくらいで、もちろんインターネットなどありません。

※三行広告・・・新聞の広告欄で三行程度の小さな広告。詳細を知りたいと言うと、まず間違いなく名前と連絡先を開かれる。答えないとその場で電話を切られる。

その日から、新聞の広告欄は必ず目を通すのが日課になりました。しかし、希望条件に合うものはなく、時間だけが過ぎていきます。

最近、家を買ったという勤め先の先輩に相談すると、物知り顔で言います。

「広告に出るのを待っているだけでは駄目だな。不動産屋に行かなきゃ良い物件はないぞ」

性格的に好きになれない先輩でしたが、それはそれ。経験者の言葉を信じ、次の休日は不動産屋を訪問することにしました。次号に続く

編集後記

秋刀魚のおかげ



月がとつても青いから遠廻りして帰ろう・・・

昭和三十年頃でしようか、その頃、流行ったこの曲を聞くと当時のことを思い出します。

バッタ採りに夢中になり、気が付くと夕陽が沈み始めています。

「いつまでほつつき歩いている！いいかげんにせんか」

わたしの母は怒るとまるで男のようでした。頭ごなしに怒鳴りつけ、言い訳などしようものならパシッと頭を叩かれます。

あゝまた叱られる・・・帰ったときのことを思うと心が重くなります。でも帰るしかありません。

「明日もここで待っているから」遊び友だちの言葉を最後まで聞かず家路を急ぎますが、バッタを捕まえるのに体力を使い果たし、脚に力が入りません。

それでも狭い路地を必死に走ります。するとどこかの家から「月がとつても青いから・・・」の歌が流れてきました(歌手・・・菅原都々子)

思わず空を見上げました。きれいな月が出ています。

早く帰らなきゃと必死でしたが少しくらい早く帰ったところで叱られるのは間違いありません。あきらめて、ゆっくり帰ることにしました。

草むらからは「オロギの鳴き声」が聞こえてきます。季節はすっかり秋です。

「ただいま」

陽が完全に沈んだ頃、ようやく家にたどり着きました。

建て付けが悪く、開けるのにコツがいる玄関の戸を恐る恐る開けると、あれっ、だれもいません。

もういちど大きな声でただいまと言おうと、ようやく母が出て来ました。

「そんな蚊の鳴くような声では聞こえん。もっと大きな声で言わなアカンだろう。早く手を洗っておいで。きょうは秋刀魚だから」

てっきり爆弾が落ちるものと覚悟を決めていたのに、いつもの母とは違います。

「市場で美味しそうな秋刀魚が並んでいたから、つい買っちゃったんだよ。これから味噌汁を作るから、おまえは七輪で炭をおこしておいで」

だれだって美味しいものは気分よく食べたいもの。叱る方だって嫌に決まっています。

秋刀魚が母の心を変えてくれました。

真つ赤だった炭に白い灰が被ってきました。

そろそろ焼き頃です。

網に秋刀魚を並べると、おいしそうな匂いととも煙に襲われます。ゴホゴホ言いながら必死でうちわを扇いでいると、ちよっと焦げ過ぎですが美味そうに焼き上がりました。

「焼けたよ」ちよっと味噌汁も出来上がり、みんな「いただきます」

その日の母は、どこにもいる普通の母でした。