

にこにこ新聞

10月号

VOL. 141

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



購入した家の前にゴミ置き場が設置されていたことが、隠れた瑕疵にあたるとして、買主が売主に対し、瑕疵担保責任に基づき契約解除を求めた事件がありました。

たしかにごみ置き場がすぐ前にあれば通常の感覚なら好ましくは感じません。売買契約後であっても契約の目的が達せられない場合には、売買契約の解除が認められることもあります。

しかし、過去の判例では「ゴミ置き場自体は生活を営むために必要なものであり、だれかが家の前にこれを置くことを受忍しなければならない。また、ゴミ置き場は永久的に設置されるという性質のものではない。このようなゴミ置き場の性質、内容からすれば、ゴミ置き場があることが通常有すべき品質を欠き瑕疵があるというのは相当でない」としました。

※契約にあたって、ゴミ置き場が絶対がないことを告げていたというような特殊な事情があれば、契約解除が認められる可能性があります。



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.71 隣人の子供の声やテレビの音がうるさいので、アパートの管理会社になんとかしてほしいと頼みましたが、一向に改善されません。どうやら管理会社は一度注意しただけでその後は何の対策もとっていないようです。このままでは不眠症になりそうです。もし、不眠症になったら損害賠償を請求できるのでしょうか？

建物の賃貸人は借家人に対し、建物を居住に適した状態を保持する義務があります。もし、居住に適さない状態になったときは、その不適切な状態を解消し適切な状態に回復しなければなりません。

したがって、借家人が他の借家人の迷惑行為によって静穏な生活が乱され、居住に適していない状態になっている場合には、賃貸人はその借家人の迷惑行為を止めさせる義務があります。

このような義務があるにもかかわらず、賃貸人が借家人の苦情を無視して放置すると、賃貸人として建物を居住に適した状態に回復する義務を怠ったことを理由に、借家人に対し損害賠償をしなければならないこととなります。

【受忍限度】

アパートなどの共同住宅では、各住戸の生活音を完全に遮断することは実際上不可能です。多少の生活音はお互い様として我慢する必要があります。これを受忍限度といいます。

したがって、単にうるさく感じるというだけでは居住に適さない状態になったとはいえ、この受忍限度を超える被害がある場合に、はじめて居住に適さない状態になった

といえます。なお、この判断にあたっては、生活騒音に関する条例の規制が参考となり、また、客観的証拠がない場合でも関係者の供述や他の証拠によって認められることがあります。

以上のことから、賃貸人は、まず、騒音が受忍限度を超えるものかどうかを調査し、もし受忍限度を超えているなら騒音の原因者に対して注意をするとともに、それでも改善されない場合は、その者に契約解除をするよう警告し、対策を講じなければなりません。

もし、一度の注意をただけでその後は何の対策もせず放置し、その結果、あなたに心身の障害が発生した場合は、賃貸人はあなたに損害賠償をしなければならない可能性があります。

なお、管理会社は賃貸人から管理を受託しているだけで借家人とは直接関係がないため、管理会社に損害賠償を求めることはできません。

しかし、不適切な管理をして賃貸人に損害を与えた場合は、委託者である賃貸人に対して委託契約の義務違反に基づく損害賠償を負うこととなります。



前回は、つぎの休日から不動産屋を訪問・・・というところまででした。

昭和49年、当時25才の私は営業で各地を飛び回っていました。不動産会社を訪問するぐらい朝飯前です。

とはいえ、どこの不動産会社が良いのか皆目見当が付きません。先輩は、免許更新の回数が多い会社は安心と言いますが、店の前に免許番号を掲げているところなどありません。

悩んでいても始まりません。勤務先の近くに、不動産会社があったのを思い出し、まずはそこに行ってみることにしました。

外れだったらすぐ店を出よう、そう思いながらドアを開けました。

「なんだった〜？」店の奥から面倒くさそうに出てきた中年の男性、掛けていたメガネをずり下げ、人を検分するような目つきで私を見ます。

「いらっしやいませ」が言えなくても、不動産業はやっていけるようです。

「探しはじめたばかりでなにもわかりません。良い家があったら教えて欲しいのですが」

「ほう、家を買うだって？ おたく、見たところずいぶん若そうだが、収入はあるの？」

いきなり収入の話です。なんだよ、こいつと思いましたが非礼な人はどこにいてもいますし、営業で慣れています。

「無理だな。無理。その年収ではローンは組めんよ。頭金もつと貯めてからだな」

他人の年収を聞いておきながら、それはないだろうと思うも、言ったところでどうにかなる相手ではなさそうです。

早々に店を出しましたが、壁に掛かっていた宅建免許証の番号は更新回数がたしか6となっていました。当時の免許更新は3年に一回。つまり18年近く営業していることになります。

人間性と反比例するような立派な建物の不動産会社でしたが、外見で判断できないこと、先輩が言っていた免許番号は当てにならないことがわかりました。

その日、いったん家に戻り、朝刊の不動産広告欄をあらためてチェックすることにしました。そのなかに中古住宅ですが価格が800万円というのがありました。

価格に惹かれさっそく電話してみることにしました。さきほどの不動産会社とは違い、収入のことも勤続年数も聞いてきません。(当たり前) 特段愛想がよいわけではではありませんが、前が前だっただけに普通に会話が出来ただけで心が少し軽くなりました。

次号に続く

編集後記

兄ちゃん、豆腐はいらんかぁ〜



「きょう、なにが食べたい？」朝八時、いつものように朝食を終え片付けをしていると、背後から妻が声を掛けてきました。「そっだなあ、久しぶりに焼き魚もいいなあ。あとは里芋の煮っ転がしと美味しい刺身があればそれでいいよ」

「刺身もだつて？ すいぶん贅沢ね。それに焼き魚だとコースターが汚れるわよ。違うものにしようよ」

「なんだ言えというから言ったのに。じゃあ、なんでもいいよ。ただし里芋の煮っ転がしだけは頼むよ」

「わかった。あっ里芋あったかな。待つて、冷蔵庫見てくる。あゝあ駄目、腐っているわ」

刺身は贅沢、焼き魚は汚れる、芋は腐つて・・・たたく話になりません。

「帰りにスーパーに寄つて自分が食べたいもの買ってきたら？」

結局、献立は私の好きなようにということになり、その日、私が買い物をするようになりました。

夕方、いつもより仕事を早めに切り上げ近くのスーパーに寄りま

店内は女性に混じつて男性の姿も多く見かけます。

男がスーパーで買い物をするのは今の時代、当たり前ですが、昔はそうではありませんでした。

わたしが十九才のときです。

母は父、兄、私の男三人を残しこの世を去りました。

その日から生活は一変しました。父も兄も仕事がありますので家事

は私がやらなくてはなりません。掃除に洗濯、食事作りと慣れないことにてんやわんやですが、なかでも買物だけはイヤでした。

夕方ともなると近くの商店街まで食品の買い出しに行くのですが周りはせくぶん主婦。

買い物かごをぶら下げた若い男なんて、どこを探したっていません。

恥ずかしいという気持ちでいっぱいのは、辺りが暗くなるのを待つて買物にいきますが、その日は最悪でした。

お湯で温めれば出来上がりの湯豆腐は我が家の定番メニューで買物のときはよく豆腐を買ったものです。

とはいえ、さすがに毎日とはいきません。きょうは久しぶりに天丼にすることにしました。

もっとも天丼といっても揚げた天ぷらを買つてきてつゆで煮るだけですが、それでも父も兄も美味しいといってくれたものです。

さて、きょうは豆腐屋に用事があります。店を素通りしようとしたそのときです。

「兄ちゃん。きょうは豆腐はいらんのか？ へへへ」

からかうようなその声に周りにいた主婦が一斉に私に視線を向けます。声の主を探すと店の奥に居た豆腐屋の親父でした。

浅黒い顔の品性のかげらもないあの親父です。なにがおもしろいのか、私に指を差しながら笑っているおばちゃんもいました。

あの親父、人をからかう暇があるなら、美味しい豆腐作りに励めばよかつたのに、しばらくすると店はたたまれていました。