

# にこにこ新聞

11月号

VOL. 142

発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子



土地を買い受けた買主が、土地が大雨のときなど容易に冠水する状況にあり、実際に冠水の被害にあったとして、売主に損害賠償を求めた事件があります。

判決によると、「大雨による冠水」は付近一帯の価格評価に織り込まれている面が大きいとし、そのような冠水の可能性から値段が安くなっている場合があり、そのこと自体を独立して土地の瑕疵であると認めるには困難があるとされ、隠れた瑕疵を認めませんでした。

不動産売買において損害賠償を請求できるのは隠れた瑕疵の場合です。

瑕疵があっても買主が知っていた場合は、隠れた瑕疵ではありませんので損害賠償の請求は認められません。

参考（隠れた瑕疵として認められるもの）

- ・地中の建築廃材、産業廃棄物等
- ・近隣の暴力団事務所
- ・過去の殺人事件



## 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.72 アパートを借りていますが、私の寝タバコが原因で火事が発生しました。全焼にはなりませんでしたが、他の部屋が消火の際に水浸しとなりました。わたしはだれに、どのような責任を取らなければいけないのでしょうか？

故意または過失に基づいて他人の権利を侵害して損害を与えた者は、その他人に対し損害賠償をする義務が生じます。これを不法行為責任といいます。

タバコの失火により他人に損害を与えた場合は、この不法行為責任が問題となります。

ただし、失火については失火責任法という特別法が定められており、失火者に重大な過失がある場合に限り不法行為責任が適用されますが、失火が軽い不注意（軽過失）で生じた場合は、失火者は不法行為責任を負いません。

重大な過失・・・著しく注意を欠いたこと。

では、寝タバコは重過失でしょうか軽過失でしょうか？

一般に寝タバコは吸殻を完全に消さないまま寝入ってしまう危険性があり、その結果、火種が布団や畳といった比較的燃えやすいものに落ちて火事になることは容易に考えられることです。

そうすると、寝タバコはタバコの不始末について著しく注意を欠いていると云わざるを得ず、重大な過失ありとされます。

したがって、あなたは不法行為に基づき、建物火災による損害賠償を賃貸人に対して負うことになります。

では、重過失ではなく、軽過失の場合ならどうなるのでしょうか？

まず、賃借人は契約終了時に貸室を借りた当時の状態で返還する義務があります。

また、賃借人は賃貸借契約に基づき、善良なる管理者の注意（善管注意義務）をもって貸室を保管する義務があります。

※善管注意義務・・・職業、社会的・経済的地位において一般に要求される注意のこと。

したがって、たとえ軽過失であっても、あなたの借りている部屋、およびそれと一体をなす他の部分に関する損害についても賠償責任があります。

なお、他の賃借人に与えた損害については、賃借人同士には、通常、契約関係がないため不法行為責任が問題となりますが、今回の失火はあなたに重過失がありますから、他の賃借人に対しても損害賠償義務があります。



前回は、800万円の中古住宅が気に入り・・・というところまででした。

不動産会社に現地を見学したいと言うと、物件資料を郵送するから、そのうえで見学するかどうか決めて欲しいとのことでした。

「資料が届くまでに他の人が申し込みをした場合はどうなるのですか？」

「そうですね。可能性がゼロというわけではありませんが、その方が優先になります。でもそんなに簡単に決まりませんよ。それに、おたくも間取りとか周辺の雰囲気とかを先に知っておいた方が良くないですか？ 現地を見て予想外の家だったら、あなただってガッカリするでしょ」

たしかに不動産会社の言うとおりで。資料が届くのを待つことにしました。とはいえ、価格が価格だけにすぐに売れてしまうのではと、内心冷や冷やしていました。

なにせ不動産の知識なんてこれっぽちもない素人です。価格が安い＝お値打ち、買い得物件、そんな認識ですから今思えば当時の私は不動産屋にとっていいカモだったのではないのでしょうか。

数日後。待ちに待った資料が届きました。急いで開封すると現地への案内地図と間取図面が入ってい

ます。当たり前ですが当時はパソコンなどありません。案内書も地図も間取りもぜんぶ手書きです。しかし、それにしても雑な書き方で、気配りが感じられません。

不動産屋って、こんなふうでもやっていけるのだなと変に感心しましたが、気を取り直し、図面に目を移します。

間取りは8帖ほどのDKと和室が三部屋の3DKで、男三人で住むには十分な広さです。

ただ、敷地が旗竿のような形をしており建物が道路から奥まったところに建っていて、道路から建物に通じる通路は駐車スペースになっています。

また、南側を含め周りの家とかなり接近しているようで、日当たりが期待できません。

どうしようかと迷っていると、父は「見てくればいいじゃないか。気に入らなければ断るだけのことだろ」

まさか、父からこんな言葉を聞かされるとは思ってもいませんでした。父に背中を押され、翌日、不動産会社に内覧をお願いすることにしました。

「今度の土曜日、室内を見学したいのですが」  
不動産会社に電話をすると、あらら・・・思ってもいない返事が返ってきました。

次号に続く

## 編集後記

### 大漁じゃあ～ また行こうぜ



朝夕めっきりの涼しくなり、季節はすっかり秋です。魚釣りにもつてこいの時期になりました。

「大きいアジが釣れているようだよ。行く？」

「嫌よ、あんな怖いところ。二度と行きたくないわ」

五年ほど前でしようか。観光半分釣り半分と誤魔化し（本当はまるまる一日釣りのつもり）渋る妻を若狭湾まで魚釣りに連れていったことがあります。

そこは、湾内に浮かぶ小さな筏に船で渡してもらう釣り方で、一つの筏に一組だけです。他人に気兼ねすることなく楽しめます。

その日、港に着くとすでに大勢の釣り人が出船を待っていました。急いで道具を船に積み込み、カナツチの妻にライフジャケットを着け終えると、ちょうど船のエンジンが掛かりました。

「ほんとうにこれで浮くの？」

妻のライフジャケットは自動膨張式です。薄くて軽いため着けていてもそれほど違和感がありませんが、イザというときほんとうに膨らむのか疑っているようです。

「当たり前前だろ。ほらっ、ここがガスボンベのセンサーだ。着水したら自動的にガスが出て膨らむようになってるんだ」

「試したことあるの？」

「ボンベは使い切りだよ。そんなことしたら勿体ないだろ」

「ガスの期限は大丈夫？」

「食べ物じゃないんだから。それに、万一、膨らまないときはここに紐があるだろ。ここを引っ張れば膨らむから」

「ふん。でも咄嗟に紐を掴めないってこともあるわけでしょ。そのときはどうすんのよ？」

「ロープを投げてやるからそれに掴まりな」

コントのような会話が終わる頃船頭から声が掛かりました。

「米本さん。アジでいいかね」

この筏は狙う魚によって筏が違うので、事前に船頭が確認するシステムになっています。

他の釣り人にも確認が終わるといよいよ出航です。

ときは朝の四時半、まだ辺りはまっ暗です。港を出て十分ほどで目指す筏に着きました。暗黒の海にゆらゆら浮かぶ筏が船に設置された投光器に浮かび上がります。

「はい、米本さん。降りて」

船頭は手鍵で筏を引っ掻けてくれますが、波で筏と船が近づいたら離れたりします。

「こわい」 乗り移るタイミングが掴めない妻に、同船の釣り人たちは、早く移れよといわんばかりに冷ややかな視線を向けます。

なんとか、いちにのさんで飛び移ったものの妻にはチトきつかったかもしれない。

「ちよっとこの筏、板が抜けているよ。落ちたらどうすんの」

乗り移った筏は、たしかに床の一部が抜けています。もっとも幅は約15cm。どう転んでも人が落ちるような隙間ではありません。

「もう嫌。二度と来ないからね」

文句タラタラの妻ですが竿を出した瞬間、アジが鈴なりに釣れて来ます。

「すごい。堤防で釣るのは大違いだわ。あっ、また釣れた。ねえ早くエサ付けて」

五年。あのとき今度はずっと大きいのが釣りたいと云ったのはどこの誰だった？ なあ、母ちゃん。