

にこにこ新聞

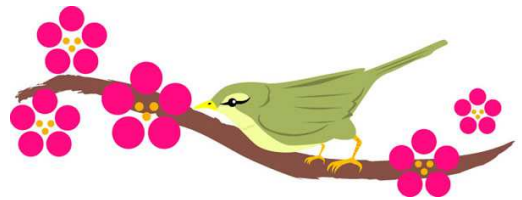
2月号

VOL. 145

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

製作 米本 文子



下水道が整備されると、生活排水を衛生的に排除できるようになるため、快適で住みよい生活環境になります。

そこで、下水道が整備された地域内に土地を所有している方は、建設費の一部を負担しなければならず、これを「受益者負担金」といいます。

対象となる土地は、その土地の利用状況にかかわらず、下水道が整備された区域内の道路、河川などを除いた全ての土地が対象となり、宅地(更地を含む)だけでなく、駐車場、農地、線路、寺院なども対象となります。

したがって、下水道利用の有無に関係なく、受益者負担金の支払い義務があります。市町村によっては、この負担金を未納すると下水道の利用を制限されたり、未払い延滞金を請求されることがあります。

下水道整備地区内の不動産売買の際は、売主が受益者負担金を支払い済みであるか事前に確認する必要があります。



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.75 10年間住んでいたアパートを退去することになりましたが、大家からハウスクリーニング代を請求されました。たしかに賃貸借契約書はハウスクリーニング代は借主の負担となっていますが、部屋は丁寧に使っており特別汚れているわけでもないのでハウスクリーニング代を払いたくありません。間違っているのでしょうか？

賃借人の負担する原状回復義務の範囲および原状回復義務の範囲を定める「特約」の有効性が問題となります。

そもそもハウスクリーニング代は、借主が負担するべきものでしょうか。もしそうであれば、特約の有無に関わらず貸主は、借主にハウスクリーニング代を負担させることができるはずですが。

この点、賃貸借が終了したときは借主は賃貸物を原状に回復して返還しなければなりません。しかし、この原状回復義務は、借りた当時の状態に戻すことを意味しているわけではありません。

借主の原状回復義務は、社会通念上、時間の経過によって生ずる経年劣化、および通常的使用方法によって生ずる建物の通常損耗を超えた借主の故意過失による損傷や、通常でない使用方法による劣化等についてのみ生ずる、と解されています。

そうすると、新しい入居者確保を理由としての設備の交換や化粧直し等のリフォーム、ハウスクリーニングは原状回復の範囲には入らないことになります。

したがって、経年劣化や通常損耗の範囲内の汚れを借主

に負担させるには、その特約が付されており、かつ特約の有効性が問題となります。

原則、公序良俗に反する事情がないかぎり、原状回復義務の特約は有効です。

もっとも、この特約があるからといって無制限に借主が負担しなければならないというわけではありません。

現在の通説的な見解によれば、通常損耗を超える汚れについてののみ、借主が負担することになります。

では、通常損耗についても原状回復義務を負わなければならない特約はどのようなものでしょうか。

判例では「契約書にその範囲が具体的に明記されているか、明記されていない場合は口頭により借主が説明を受け、その旨を明確に認識し、それを合意内容とする旨の『通常損耗補修特約』が明確に合意されていない」としています。

したがって、この合意がなされていないかぎり、通常損耗部分のハウスクリーニング代は、あなたが払う必要がないということになります。



前は、リフォームしなければ住めない家なのにリフォーム費用は買主が負担・・・というところまででした。

不動産のことなどなにも知らない私は、中古住宅というのは売主、不動産会社のどちらかがリフォームしてくれるものだと勝手に思い込んでいました。

「不動産会社からリフォームしなければ住めないって聞いていなかったの？そりゃ不親切だな。せっかく遠くから来てくれたというのに。よしっ、文句言ってやる」

わたしに対するポーズなのか、ほんとうに不動産会社に不満があるのか真偽はわかりませんが、売主さんはその場で不動産会社に電話をしようとします。

「きょうは用事があるからと言ってましたから多分居ないと思いますよ」

「あっ、そうだったかあ。まあいいや、ひよっとしたら居るかもしれん」

ジリリ、ジリリ、ジリリ……黒い電話器のダイヤルを回す音が、売主さんと私だけの静かな部屋で響きます。

しかし、受話器の向こうから聞こえてくるのは呼び出し音だけ。

「やっぱり居らんか。しゃあない奴だ。米本さん、あんたの期待を裏切ったかもしれんけど、この家、手を入れれば十分に

住めると思うよ。間口が狭くて道路から奥まった家だけど、そのぶん静かだし、慣れると案外暮らしやすいよ」

売主さんが人間的に好人というのはとても安心できたし、間口が狭いことも最初からわかっていました。

ただ、散らかり放題荒れ放題の状況を最初に見てしまったものですから、リフォームしてもという不安が残ります。

しかも家探しを始めて見学したのは、この家が初めてです。たとえ値段を安くしてくれたとしても決断は無理でした。

家族と相談してからと口を濁すと「そう・・・」と残念そうですが、売主さんの表情からは半分やっぱりなという感じが伝わってきました。

その日の夜。父にきょうのことを話すと「そうか。自分に都合の良いことは言いたくないものだが、ずいぶん正直な人もいるもんだなあ」と感心しますが、家の話しはそれで終わり。「きょうは久しぶりに、ドラゴンズ勝ったなあ。あしたは誰が先発すると思う？」

父の関心事は家より中日ドラゴンズでした。

さて、見学の翌日、家を紹介してくれた不動産会社から連絡が入りました。「米本さん、売主さんはあなたのことを気に入ったから値段まけてもいいと言っているよ。どう？頑張って交渉してあげるから、あの家、買わない？」 次号に続く

編集後記

看板に偽りあり



自慢のふわっふわ絶品穴子寿司
その看板につられて、のれんを
くぐるランチタイムというのに
店内はがらガラ。
そこは初めての店でしたが、看
板通りに美味いあなごを食わして
くれるなら、はずれはないだろう
と期待したのですが、どうもイヤ
な予感がします。
「らっしゅい」
いが抜けていますが、元氣な掛
け声に寿司屋はこうでなくちゃと
氣を取り直し席に着きます。
わたし以外にお客がいないせい
か、女将さんが間髪入れずお茶を
運んできてくれました。
「あなご寿司をお願いします」
「こめんなさ〜い。ランチタイム
はやっていないんですよ。お昼の
メニューはこちらです」
なんだよ、だったら看板をはず
しとけよと文句のひとつも言いた
くなりませんが、それも面倒。氣を
取り直しメニューの中から適当に
注文しました。
「おまちどうさま」
注文してわずか数分。超スピー
ドで料理が運ばれてきました。
頼んだのはちらし寿司に天ぷら
と茶碗蒸しがセットになったもの
ですが、作り置きでもしていない
かぎりこんなに早く出来るはずが
ありません。
案の定、天ぷらは冷えています
た。スーパーの総菜売り場に並ん
でいる天ぷらならわかりますが寿
司屋が揚げ置きした天ぷらを出す
でしょうか。
こりゃあかんわと半ばあきらめ
気味にちらし寿司を口に入れると
あれっ、寿司飯ってこんなに冷た
かったか。冷蔵庫から出してきた
ものとしたかと思えません。
思わず、なんだこれ！とカウンタ
ーの大將に目をやるとボケーとテレビ
を見ています。
威勢が良いのは掛声だけでした。
こんな料理でよくやっていけるもの
だなと妙に感心するのですが、
ひよっとしたら夜のあなご寿司が看
板通りに絶品でそれでももっているの
かもしれませぬ。
「それはないわ。たとえランチだか
らといって残り物を出すような店は
あり得ないわ。あなご寿司が絶品？
そんなのぜったいにウソよ。どうせ
すぐに潰れるわ」
妻にその店のことを話すと、まる
で自分が損をしたかのようにボロク
ソにけなします。
「でもな、建物はけっこう立派だっ
たぞ。それなりに儲かっているん
じゃないの？」
「店の作りと味は別物よ。汚い店で
も美味しいところあるじゃない」
あるある。でも、個人的にはそう
いう店は願ひ下げです。
「ねえ、そんなことより、ふぐを
食へに行く約束どうなった？ 美味
しい店を探してよ」
妻にそんな約束した憶えありませ
んが、久しぶりに美味しい物が食へた
くなりました。
ネットの口コミは外れが多くて当
てになりませんが、頼る方法はこれ
しかありません。評判の良さそうな
店に電話をしてみました。
「ふぐコースに海老の塩焼きを追加
できますか？」
「別料金になりますよ」
「けっこうです。あっ、海老は大き
いのを頼みますね」
「わかりました。でも海老は焼く
と縮んで小さくなりますからね」
「???」 はたしてこのお店、大
丈夫でしょうか。