

にこにこ新聞

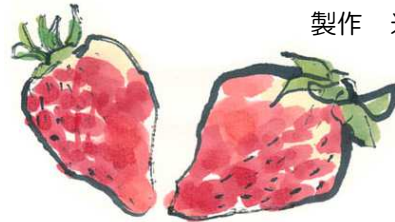
3月号

VOL. 146

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

製作 米本 文子



新しく水道を引くときは、申込者が一般的に自治体や水道事業者に水道加入金、水道分担金と呼ばれる費用を払わなければなりません。(自治体によって不要なところもあります)

これは、水道施設の整備や安定した水の供給を図るために徴収されるものです。

負担金額は、自治体や水道事業者によって異なりますが、多くは水道メーターの口径に応じて金額が定められています。

土地を購入して新しく住宅を建てる場合は、このように水道加入金が必要になりますが、では新築分譲住宅の場合はどうでしょうか？

新築分譲住宅は、その事業者の責任と負担で水道を設置したうえで販売します。したがって水道加入金は新築分譲住宅の価格の一部ということになります。

しかし、分譲会社によっては売買代金とは別途に請求しているところもあります。このような場合は、事業者は広告に売買代金とは別に水道負担金額を明示しなければなりません。



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.76 このたびアパートを退去することになりましたが、壁紙がタバコの煙や油で相当汚れています。大家は張替え費用を全額払えと言いますが、人が生活する以上、壁紙が汚れるのは当然のことではないでしょうか？ なお、契約書には「壁紙の張替え費用は借主の負担とする」と書かれています。

賃貸借契約が終了したときは、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。

ただし、原状回復とは借りたときの状態に戻すことを意味す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じた経年劣化、および通常的使用方法によって生ずる通常損耗を超える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。

では、この原状回復義務に関し、「通常損耗の範囲を含めて義務を負う」という特約がある場合は、どうなるのでしょうか？

このような特約は公序良俗に反しない限り有効とされます。しかし、この特約があるからといって、無制限に通常損耗の範囲を含めた原状回復義務が肯定されるわけではありません。

判例によると、畳表、襖、壁紙の張替え、クリーニング費用を借主が負担する旨の特約がある場合、この特約が公序良俗に反するものでなく、当事者双方において特約事項

を理解、納得して契約を締結した場合は、借主は通常損耗分も含めて、特約どおりの費用を負担しなければならないとしています。

つまり、ただ単に、張替え費用は借主の負担とする特約だけでは不明確であって、たとえ壁紙が汚れたとしても通常損耗の範囲であれば、原状回復義務を負うことはありません。

しかし、あなたの使用方法が悪く、そのためにタバコの煙や油汚れが通常損耗の範囲を超えているようなら、大家の主張通り、あなたは張替え費用を負担しなければなりません。

ただし、その場合でも、壁紙の汚れ方によっては、壁紙の全室張替え費用まで負担するのは原状回復義務の範囲を超えています。

そうすると、あなたが負担するのは、損傷箇所を含む一面分の張替え費用とするのが、当事者の公平の点から妥当といえます。

なお、この場合、更に壁紙の経年劣化による価値の下落分は、借主の利用とは無関係のため差し引かれます。



前回は値段をまけてあげるから・・・というところまででした。

自己資金少々、低年収という私にとって、不動産会社が提示してくれた価格は、おおいに魅力でしたが、なにしろあの荒れ放題の状況を目の当たりにした後です。「リフォームをすれば十分住める」と言われても、とても「そうですね」とは言えませんでした。

不動産会社に返事を一週間ほど待って欲しいと頼むと、それまでとはあきらかに声の調子が変わりました。

「米本さん、売主の気持ちが変わっても知らないよ。考えるのはあなたの自由だけどね、こんなに値打ちな物件、そうそう出るものじゃないから。それに、言いたくないけど、この家に興味を持っている人が何人もいること、忘れんといて」

正直に言えば、買わないほうが良いと思う気持ちが80%でしたから、不動産会社の煽り文句は気になりませんでした。(残りの20%は価格面に未練があったことです)

一週間後、断りの電話を不動産会社に入れると、まだ買い手が付いてないのか、前回よりさらに価格を下げるからどう？と誘ってきます。

買わない理由が価格面ではないので断りましたが、それに

しても・・・といったところです。

家探しは案外疲れるものだなということが、このとき初めてわかりましたが、泣き言を言っている暇はありません。

数か月先には今の家から立ち退かなければならず、それこそ毎日のように新聞広告をチェックする日々でした。

そんな最中、どこで見つけてきたのか姉が「良さそうなのがあるよ」と新築一戸建の資料を持ってきました。

新築一戸建でこの価格 ●●●万円！
敷地30坪・3DK・駐車場付き

おお、この価格なら自分でも買える、しかも懂れていた新築が

その広告を目にした時点で、心はほぼ決まりました。これを逃したら後はないと。

その家は、まだ建築の途中でした。売主の不動産会社は聞いたことのないところでしたが、会社を訪問した際に壁に掲げられていた宅建業の免許標から古い会社ということがわかりひと安心。

週末に現地で説明してもらうことを約束し、不動産会社を出ると、夕焼けが西の空を真っ赤に染めていました。 続く

編集後記

二度とやらないはずが



「放っておくとガンになるポリプは全部取ったからね。今度は三年後にやりましょう」

痛い辛いと言われる大腸内視鏡検査。無理ありません。なにせ本来、出口であるお尻から異物が侵入するわけですから、お尻もとまどいます。

まだまだ先と思っていました。三年なんてあっという間です。

「お父さん。検査の予約しといたからね。受けなきゃダメだよ」

昨年の十月で三年経過しましたが、気が進まず放っておいたところ、病院からのお知らせを見つけた娘は私に断わりもなく予約をしてみました。もう逃げられませんが。

思い起こせば今から三十年前、あのときもそうでした。

初めての血便に驚き、痔の治療では名高いN肛門科で診てもらったことにしました。

「痔ではなさそうだね。念のため内視鏡で検査しましょう」

「内視鏡？ お尻からカメラを入れるやつですか？」

「口から入れる医者はおらんよ。大丈夫、それほど痛くないから」

その言葉に騙されたのが運のつきでした。

その日、下剤でお腹をきれいにし終わると検査室の前で待つよう言われました。すると、検査室からなにやらうめき声が聞こえてきます。声の感じから中年男性のようです。声の感じから中年男性のようです。

看護婦さんの「我慢して」という声がかかりますが、うめき声はそのうち悲鳴に変わりました。

患者が大げさなのか医者の腕が悪いのかわかりませんが、検査を受けるの止めよかなと思った矢先

「放っておくとガンになるポリプは全部取ったからね。今度は三年後にやりましょう」

痛い辛いと言われる大腸内視鏡検査。無理ありません。なにせ本来、出口であるお尻から異物が侵入するわけですから、お尻もとまどいます。

まだまだ先と思っていました。三年なんてあっという間です。

「お父さん。検査の予約しといたからね。受けなきゃダメだよ」

昨年の十月で三年経過しましたが、気が進まず放っておいたところ、病院からのお知らせを見つけた娘は私に断わりもなく予約をしてみました。もう逃げられませんが。

思い起こせば今から三十年前、あのときもそうでした。

初めての血便に驚き、痔の治療では名高いN肛門科で診てもらったことにしました。

「痔ではなさそうだね。念のため内視鏡で検査しましょう」

「内視鏡？ お尻からカメラを入れるやつですか？」

「口から入れる医者はおらんよ。大丈夫、それほど痛くないから」

その言葉に騙されたのが運のつきでした。

その日、下剤でお腹をきれいにし終わると検査室の前で待つよう言われました。すると、検査室からなにやらうめき声が聞こえてきます。声の感じから中年男性のようです。

看護婦さんの「我慢して」という声がかかりますが、うめき声はそのうち悲鳴に変わりました。

患者が大げさなのか医者の腕が悪いのかわかりませんが、検査を受けるの止めよかなと思った矢先

ドアが開きました。

内から精根尽き果てたという表情で男性が出てきます。

「米本さん、お入りください」

あれれ、これで逃げる事が出来なくなりました。

「検査初めて？大丈夫よすぐ終わるから。あれっ緊張しているの？心配するほど痛くないわよ」

ベッドで横向きに寝るよう指示が出ます。看護婦さんが優しく声を掛けてくれ体をさすってくれますが、さっきの男性の姿を見ているものですから気休めにもなりません。

「さて始めますよ。途中、痛いときもあります。我慢してね」

医者の言葉が終わらないうちにカメラがお尻から侵入してきました。

「痛いっ」

「まだ始まったばかり。我慢して」

医者は遠慮なくカメラをぐいぐい挿れてきます。

あまりの痛さに、体をよじると今度は看護婦さんが私の体をぐっと手で押さえつけます。

「動かないで。少しは我慢して」

さっきまで優しくあったのに、ネコ被っていたんだね。

痛みは途切れることがありません。止めてくれえと心の中で何度叫んだことか。もう限界というそのとき「はい。終わりますよ。いまからカメラを抜きます」

その言葉で不覚にも涙がぼろり。

「悪いところはなかったよ」

すぐに立ち上がる事ができずベッドで横になったまま結果を聞きましたが、思うにあの痛さは医者が下手だったからに違いありません。あれから三十年。もう金輪際やるものかと思っていたのに、今回でもう七回目です。この検査と縁が切れるのは墓場に行くときでしょうか。