

にこにこ新聞

4月号

VOL. 147

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

製作 米本 文子



プロパンガスの配管設備は供給設備と消費設備に分けられます。プロパンガス容器（ボンベ）からガスメーターの出口までを供給設備といい、LPガス（プロパンガス）販売店の所有物です。

法的にはLPガス（プロパンガス）販売事業者が責任を持って維持管理を行います。

ガスメーターの出口からガスコンロやガス給湯器などの設備までは消費設備といい、ガスを使用する人が維持管理をします。

プロパンガス業界の慣例として、新築時に消費設備の配管工事を無償で行い、工事費用を明記した『ガス設備無償貸与契約書』をガス会社と消費者双方で交わすことがあります。

このような無償配管を行った場合、消費設備の所有権がLPガス販売業者にあるのか、消費者にあるのかについては争いがありますが、契約期間内にガスの契約を解除すると、減価償却の残存分を請求されることがありますので注意が必要です。



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.77 一般的に建物質借人は、賃貸借契約を終了して部屋を明け渡す場合に、原状回復義務を負うといいますが、原状回復義務の内容はどの程度のものでしょうか？

1. 原状回復義務の内容

賃借人は、賃貸借契約の終了時に賃貸借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務を負います。これを原状回復義務といいます。

この原状回復義務には、賃借人が賃借物件に付属させた付属物の撤去義務が含まれ、契約終了時には自ら付属させた付属物を撤去しなければなりません。

また、賃借物件の消耗に関する回復義務もあります。

2. 原状回復義務の範囲

上記のとおり、原状回復義務には撤去義務も含まれますが、どの程度まで回復する義務あるのかという点が問題となります。

①通常損耗 賃貸借契約の目的および社会通念に従って賃借物件を使用したことによって生じる劣化および価値の減少分をいいます。

(例) 畳、襖、障子、壁、天井、床等の汚損等

②特別損耗 賃借人の故意過失、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等をいいます。

(例) 壁を刃物で傷つけた、煙草の火で畳を焦がす

特別損耗が原状回復義務に含まれることに争いはありません。賃借人の責任で毀損・汚損させたわけですから賃借人が原状回復するのは当然のことです。

問題は、通常損耗についてです。通常損耗は賃借人の責任ではないので、特約がないかぎり賃貸人が負担すべきと考えられます。

したがって、原則は通常損耗は原状回復義務の範囲に含まれませんが、契約自由の原則から特約によって賃借人に負担させることができます。

ただし、特約内容によっては認められない場合がありこの点、最高裁の判例が参考になります。

「通常損耗について原状回復義務を賃借人に負担させることは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになる。

そこで少なくとも賃借人が負担することになる通常損耗の範囲を契約書に具体的に明記する。仮に契約書では合意の内容が明らかでない場合は、賃貸人は口頭により説明し、賃借人が通常損耗補修特約を明確に認識していることが必要である」



前回は建築途中の新築現場を見学・・・というところまででした。

約束の週末、渡された案内地図を頼りに現地へと向かいます。北へ北へと車を走らせ、やがて庄内川を超えると、それまでの風景は一変し、やけに田んぼが目につくようになりました。

最初から郊外ということはわかっていましたが、実際にここに来ると、知った人がだれ一人いない、この田舎町で暮らすイメージが湧いてきません。

心の迷いがわたしの顔に出ているのでしょうか、その日、同行した姉は「ちょっと田舎だけど、慣れるまでの辛抱よ。それになんといっても新築なんだから」と、励まします。

現地に着くと、すでに不動産会社の人が待っていました。全部で5区画の建売住宅で、まだ上棟が終わったばかりの状況です。

建築のことなどまるでわからない私たちは、どこをどう見れば良いのかさっぱりわかりません。

姉と二人で周囲をうろろろしていると、それまで金魚の糞のように後を付いてきた営業マンがようやく説明を始めました。

正確には説明というより自画自賛の営業トークと言うべきか

もしれません。柱が桧で立派だとか、見えないところにお金を使っているとか、すでに何人もの人が検討しているとか、矢継ぎ早に営業攻勢をかけてきます。

ほぼ買うつもりで来たのに、こんなセールストークは全く逆効果です。

私も若いとはいえ営業のはしくれ。これが不動産業界なのかと思うと、自分がこの業界でなくて良かったと思いました。

一時間ほど現地に居たでしょうか。結局、最後まで売り込みばかりでした。

帰り際に、5区画のうち、買うならこと決めていた区画について他の人の動きを聞くと

「ここは人気の区画で、今日決めないと頂かないと明日、他の人が申込みを入れるかもしれませんよ」と煽ってきます。

作り話のようにも思いましたが、事実かどうか確かめようがありません。正直焦りました。とはいえ、いますぐ結論をと言われてもそれも無理な話です。

一週間以内に必ず返事するから待ってほしいと言うと「わかりました。米本さん、この家はあなたに買っていただけるまで私が責任を持って押さえておきます。安心してください。そのかわり絶対にお買いくださいね」

それにしても、この営業マン好きになれない・・・次号に続く

編集後記

奇跡はあと何年続く？



「体に良いよ」
食べ物、運動に生活習慣・・・あれが良いとか、これが効くとかこれまで健康法を他人からさんざん奨められました。ただの一度も実行したことがない私。
そんな私も考えてみれば（考えなくても）今年で六十八才になります。
平均寿命で計算すると、あと十年そこそこの寿命です。
「あなたはほんとうに難産だったんだから。ひとつ間違っていたらこの世に生まれていなかった」
亡くなった母からそう聞かされた私は、たしかに生まれつき体が弱く毎年のように季節の変わり目には扁桃腺が原因で寝込んでいました。
しかし、貧乏な我が家は少々のことでは病院には行きません。
その日、朝から体調が悪く体温計で測ると三十八度を超えていました。寒気がするうえ頭もガンガンします。
「学校休んでいい？」と母に聞くと「しかたないでしょ。そのかわりゆっくり寝ているんだよ。お腹が空いたら台所に牛乳とバナナがあるから」
枕元に水枕と濡れたタオルを置いて仕事に出掛けようとする母。休んで看病しようという気持ちなどさらさらありません。
「きょうは何時ごろ帰る？」
「いつも通りに決まっていますじゃない。大丈夫。熱なんかそのうち下がるから」
本日は休んで欲しかったのですが、言えは「甘えとっていかん」と怒られるがオチです。
たしかに母は芯が強く我慢強い

人でした。自分に厳しく体調が悪いからといって仕事を休むことはありません。
そんな母ですから、自分の子といえど熱が出たらくらいで看病のため仕事を休むわけがありません。
しかし、そんな母も我慢強い性格が災いし、五十二才という若さでこの世を去りました。
お腹が痛いと言いなから病院に行こうとしても母に、医者に診てもらった方がいいと言つと「そのうち治るから」と逃げます。
こんなときも父は相変わらず仕事だけの人で頼りになりません。
とうとう母を無理やりタクシーに乗せ病院に行きましたが、あとで「あのときは一人で病院に行くのが恐かった」と述懐していました。
しかし、結果は最悪で末期ガン。診察を受けたその日に手術を受けましたが、末期だからなのか、やらなくて良かった手術をしたせいか、理由は不明ですが入院してわずか二ヶ月後に亡くなりました。
通夜のとき、親戚の叔父さんは「人間はいつかは死ぬ。少し早かっただけだ」と嘯くものだから、なんなんだこのおっさんはと腹立たしく思ったことを鮮明に憶えています。
そのおっさん、否、叔父さんもそれから数年後に病気で亡くなりました。考えてみれば二人とも体に悪いことばかりしていました。
こうしてみると平均寿命より長生きしたければ体に良いことも大事ですが、まずは良くないことを止めることが先決かもしれません。
体に良いことなにもしてこなかった私が、今こうして元気でいられるのは、きっとたくさんの奇跡の積み重ねで成り立っているのでしょうね。