

にこにこ新聞

6月号

VOL. 149

昨年の四月の熊本地震で、断層の真上に建てられた家屋の全壊率が、5割を超えていたことが地震工学学者の調査で判明しました。

被害は地震の揺れよりも、主に地盤のずれによって生じたとみられ、断層の真上に家屋を建てるリスクが改めて示されました。

繰り返し活動する活断層は全国各地に約二千か所あるとされ、人が生活する地域にも多く、活断層真上の建築は避け、止むを得ない場合でも基礎を頑丈にし、耐震性に『余裕』を持たせるべきと指摘しています。

愛知県の発表によれば、県内に分布する活断層は30断層とされこのうち、名古屋市天白河口、知多北部、衣浦東部、尾張西部地域の活動度が高いとされています。

地震対策としては、時期、場所、規模の予想が求められますが、地震予知そのものが不可能という学説もあります。とはいえ自分が住む地域の地盤のことに無関心ではおられないことはたしかです。



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.79 退去する部屋の壁が結露のため腐食していることがわかりました。大家は「結露が発生したのは初めてだ。言ってもらえれば結露が発生しないよう対策をすることが出来た」と、壁の修繕費用を請求してきました。大家が言うように借主である私に修繕義務があるのでしょうか？

民法は、賃貸借期間中は賃貸人に修繕義務があると定めていますから、賃借人は修繕義務を負いません。

したがって、大家は借主のあなたに壁の腐食についての修繕費用を請求することができません。また、壁の腐食が構造上の問題なのであれば、なおさら借主に請求することができません。

しかし、賃借人には善良なる管理者として賃借物の保管義務、また、賃借物に修繕が必要な場合には、その旨を賃貸人に通知する義務があります。

これらの義務に違反したため、建物を滅失毀損した場合には債務不履行として損害賠償を負うことになります。

今回の場合でも、あなたが結露をふき取る等手入れをすれば腐食を防げたような特別な事情がある場合には、あなたは善管注意義務違反として損害賠償をしなければならない可能性があります。

また、結露による壁の傷みを通知していれば、大家が工事を行うなどして腐食を防ぐことができた可能性もあり、この場合も通知義務違反による損害賠償をしなければならない可能性があります。

さて、このような善管注意義務違反、通知義務違反が認められた場合、修繕費用を全額負担しなければならないのでしょうか。

そもそも、賃借物は賃借人の利用とは関係なく自然に劣化します。この経年劣化に相当する部分は善管注意義務違反とは関係なく生じます。そのため、特段の事情がないかぎり、修繕費用を負担する必要がありません。

また、通常の使用をしていても発生する通常損耗は賃借人には使用収益権があり、かつ賃料で補填されると解されていますので、賃借人が修繕費用を負担する必要はありません。

よって、賃借人が壁の修繕費用を負担するとしても経年劣化・通常損耗による劣化部分については控除されることとなります。

ただし、これらの劣化分の計算は実際上困難であり、賃借当時の建物の建築年数、賃借期間等の事情を勘案して決めることとなります。

なお、結露の発生が建物の構造上の問題なのか、賃借人の管理に問題があったのかは調査が必要となります。



前回は、結論を明日までに出さなければ他の人に買われてしまう・・・というところまででした。

不安はありましたが、この家を逃せば後がないという気持ちの方が強く、翌日、不動産会社に購入の申込みをすることにしました。

不思議なもので、買うと決めた途端、それまで抱いていた不安は消え去り、心がとても軽くなりました。

「善は急げといえます。今週の日曜日に契約しましょう。手付金を用意してくださいね」

いま思えば、なにもかもが不動産会社のペースでしたが、当時はそんなものだったかもしれません。

約束した週末、契約のため売主の不動産会社に行くのと奥から社長が出てきました。

もう四十年以上前のことですから、どんな人物だったか憶えていませんが、口の上手い人だなということだけが記憶に残っています。

社長の挨拶と他愛のない世間話が終わると女性事務員さんが応接室へ案内してくれました。

だんだん緊張してきました。

「本日はおめでとうございます。きょうは私が担当します。

それでは契約の前に物件の説明がありますのでよく聞いててくださいね」

いま、わたしの前に居るのは 現地にいたあの営業マンではなく、別の人です。なんでも不動産業界歴二十年以上とのことで、契約を含め今後のことは、すべて彼が担当するとのこと。

それを聞いてホッとしました。売り込みばかりのあの営業マンはもう願ひ下げです。

ただ、なぜ、この場に彼が居ないのか疑問に思い、そのことを聞いてみると「宅建主任者(いまの宅建取引士)ではないから」と答えが返ってきました。

「主任者でない人は契約に立ち会うことができないのですか？」

「立ち会うだけなら問題ありませんよ。ただし、契約前の物件説明は資格者がすることになっています」

買うか買わないのか、まだ決まっていない段階での説明は資格がなくても可能で、契約の物件説明は資格者でなければならぬ・・・

いささか矛盾を感じましたが、ほどなく契約前の物件説明が始まりました。 次号に続く

編集後記

恐怖の十二分間



「うわあ〜きれいな。一度でいいから行ってみたいなあ」
「ゴールデンウィークが間近に迫ったその夜、どこから引つ張り出してきたのか、古い旅行雑誌を眺めながら、妻がため息交じりに呟いています。」
「そういえば泊りがけの旅行なんて、もう何十年前のことでしょうか。」
「妻も私も前からせめて年に一回ぐらいいは、泊まりで旅行に行きたいねえと話していましたが、ネコの世話のことを考えるとなかなか実現しません。」
「行きたいのは山々ですが、生憎明後日からはゴールデンウィーク。時期が悪すぎます。」
「泊りがけはまたにして近場にドライブすることにしました。」
「どこへ行くか。」
「そうだなあ。どうせなら一度も行ったことがない所にするか」
「どこか良いところあるの？」
「そうだ、御在所はどう？そんなに遠くないし、ロープウェイもある。山の景色でも楽しむか」
「御在所って伊勢に行くときに途中で休憩するところでしょ」
「それは高速道路のサービスエリアだろう。そうじゃなくて御在所岳に登るんだよ」
「わかってるわよ、そんなことくらい。馬鹿にしないで、フン」
「地理オンチの妻ですが、場所はともかく方角だけはわかっているようです。」
「翌朝、いつもより遅めの朝食を終え、さあ出掛けようかというとき、さっきまで寝ていたはずのスズ(ネコ)が、わたしも行く〜と玄関先までついてきます。」
「いい子で待っていて。ちゃんとお土産を買って来てあげるから」
「ネコにお土産なんて聞いたことがないわと突っ込みたくなりますが、これは出掛ける時の毎度お馴染みの妻の台詞。これを言わないと駄目なんだそうです。」
「さて、家を出発して二時間後、御在所岳の麓へ到着しました。ここからロープウェイに乗ること約十二分で頂上です。」
「このゴンドラは小型で台数が多いせいか相乗りがないようです。妻と私が乗り込むと係員がドアを閉めました。」
「ゴンドラが揺れながら昇り始めます。見る見るうちに下の建物が小さくなっていきます。」
「恐から見える景色はたしかに素晴らしいのですが、下を見るとあまりの恐怖で体が硬直してきました。」
「自分が高所恐怖症だということをつっかり忘れていました。」
「なんでもこの鉄柱の高さは日本一とのことで、ゴンドラから地表までは百メートル以上あるとのこと。」
「これまでロープウェイは何度か乗りましたが、これほどの恐怖心を抱いたのは今回が初めてです。」
「見て。すごくきれい」
「妻は平気で外の景色を楽しんでいるようですが、目を固くつぶり、へっぴり腰でゴンドラの壁にしがみ付いている私には、もはや景色を見る余裕なぞありません。」
「途中で止まって宙ぶらりになったら、急にドアが開いたら、地震が来たら・・・起きてもないことを想像し体を震わせていた妻に怖くなそんな私を笑っていた妻に怖くなかったのか?と聞くと「へへ」と誤魔化します。御在所はこれが最初で最後です。」