

農地は農地法の規制を受けているため、農地を耕作以外の用途で使用するときは、農業委員会への届出または許可が必要です。

これを農地転用許可または農地転用届出といいます。農地転用届けが完了したからといって、登記簿の地目が宅地に変わるわけではありません。

「農地転用の許可を取っているから宅地になっているはず」と言われる方もいますが、土地の地目変更登記を申請しないかぎり、たとえ建物が建てても、地目はいつまでたっても農地のままです。

融資を受けて建物を建てた場合は、金融機関が建物と土地に抵当権を設定するため地目変更登記を要求しますので、そのときに地目変更をします。

しかし、現金で土地（農地）を購入した場合は、抵当権の設定がないため地目変更登記をしない方もいます。

不動産登記法では地目変更があったときは一か月以内に変更の登記を申請しなければならないとされていますのでご注意ください。

にこにこ新聞

11月号

VOL. 154

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



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.84 部屋の前の廊下に不用品を置いたところ、大家からたびたび通行妨害だと苦情を受けました。自分の部屋の前なら正当な占有権限があると思い、そのままにしておいたら大家が断りもなく勝手に撤去し、契約を解除すると通告してきました。契約解除の無効と所有権侵害による損害賠償を大家に請求できるのでしょうか？

アパートやマンションなど、共同住宅の賃貸借契約においては、賃貸人は賃借人に対して平穩に居住させる義務を負い、一方、賃借人は他の賃借人や近隣の迷惑となる行為をしてはならないという義務があります。

したがって、賃借人がこの義務に違反し、違反の程度が重大で、賃借人との信頼関係が破壊されたと解された場合は、賃貸人は賃貸借契約を解約できると考えられます。

今回のケースでは、あなたは廊下に不用品を置き、他の入居者の通行を妨害しており、賃貸人から再三注意を受けていたにもかかわらず改善しなかったことから、賃貸人との信頼関係が破壊されていたと考えられます。

そうすると、賃貸人が主張する契約の解除には正当性があるということになります。

つぎに、不用品を無断で処分された件ですが、たとえ共用の廊下に不用品を置いたからといって、他人の物を勝手に処分することは、例外的な場合を除き違法行為（自力救済の禁止）にあたります。

※自力救済・・・司法の手続きによらず自分の権利を実現すること

したがって、賃貸人はあなたに対して損害賠償責任を負うこととなります。

（自力救済が許容される場合）

緊急性がそれほど高くない場合であっても、共用部分である廊下に、数か月にわたって天井に達する高さまで荷物を積み上げていた事案で、賃借人の違法な使用状態や、賃借人の再三にわたる催告・警告が為されていたこと、撤去された物の価値の乏しさ等の事情から、形式的には自力救済禁止の原則に違反するも、実質的には社会通念上、許容される行為とした裁判例があります。

今回の場合においても、上記のような事情が認められれば、賃貸人が行った行為に違法性はなく、損害賠償義務を負わないことも考えられます。

また、今後も共用部分である廊下に不用品を置くようなことがあれば、あなたは賃貸人から部屋の明渡し訴訟を提起され（契約解除）、強制執行により不用品が処分されることとなります。

なお、たとえ自分の部屋の前であっても、特別の合意がないかぎり、共用部分である廊下には賃借人の占有権限はありません。



前回は、引渡し前に室内の掃除を・・・というところまででした。

自分の家を買うまでは、部屋の掃除なんてせいぜい週に一回くらいでしたが、新居ともなれば気合いが入ります。

本来、新築だから綺麗なものは当たり前のはずですが、工事中の養生が悪かったのか、床、畳、木部、ガラス窓・・・と大小のキズ・汚れがあちらこちらにありました。

売買契約書には「工事による些少なキズは補修対象としない」となっていますが、些少がどの程度を指すのか、その基準がありません。

念のため、カメラでキズの部分を撮り、後日、売主と交渉することにしました。

それから数日後、担当者から連絡がありました。残金支払いの件です。

打ち合わせが終わった後、キズの件を切り出してみました。「住めないような欠陥ならともかく、少々のキズは堪忍してくださいよ」

予想していたものの、誠意が感じられない対応に苛立ちます。

「少々かどうか、自分で確認されたのですか？」

気持ちよく残金を払いたいと思っていたのに、そうにもいかなかった。

現地での立会いを提案しましたが、日程がつかないと逃げます。

融資の関係上、残金支払日は変更できません。引渡し後に立ち会いを行うことになりました。

したがって、引っ越しは立会いが完了するまで延期です。

姉にそのことを報告すると、立会いは大勢の方がいいからと、姉と義兄も立会いに加わるといいます。

とはいえ、二人が建築に詳しいわけではありません。戦力になるのかわかりませんが、少なくとも交渉ごとは相手より人数が多いほうが有利です。

残金支払いにも姉が同行することになりました。ひとりで大丈夫と言うのですが、付いていくと譲りません。弟思いなのか、それとも信用できなかったのでしょうか。

数日後、予定通り残金の支払いと登記手続き、最後に不動産会社から鍵を受け取り、無事、取引は終了しました。

担当者と現場立会いの日を約束し自宅に戻ると、さっそく母の遺影に報告しました。

次号に続く

編集後記

秋の味覚の王様といえば



きょうは二ヶ月に一回の妻の診察日。いつもより少し遅めの朝食を終えると、妻を助手席に乗せ病院へと車を走らせます。予約した十時ちょうどに病院に着きましたが、相変わらず患者さんの数はまばらです。建物は、ホテルと間違えるほど豪華なんですけどね。ヨッコラショと待合室の椅子に腰かけると、ものの一分もしないうちに呼ばれました。私も妻と一緒に診察室に入ります。血液検査の結果ですが、コレステロールが高いですね。医師は検査結果表を取り出し数値の部分をペン先で指します。たしかに基準値をオーバーしています。どうすればいいですか？「シヨキングをしない。ゆっくりにいいから三十分くらいは歩くように」三十分のシヨキング？ ぜったい無理です。「ほかに気を付けることは？」「食べものだね」そう言うところからは引出しからパンフレットを出します。「ここに書いてあるから、よく読んで。ではお大事に」「・・・」あっけないほど簡単に診察が終わりました。はたしてこの医者で良いのでしょうか（涙）「さてと、どこへ行くのか？」診察の後には近場をドライブするのが私たちのなよりの楽しみ。コレステロールのことは忘れ、八百津町まで松茸を買いに行くことにしました。そのお店は、まるで倉庫のような小汚い外観。知らなければ絶対に寄ろうと思わない食品スーパーです。入口に「へボあります」の看板が立っています。へボとは蜂の子のことで長野県が本場のようですが、けっこういいお値段をしています。へボは素通りし、お目当ての松茸売場に直行。おお、さすが松茸産直市場というだけあります。大小様々な松茸がずらりと並んでいます。安いものでは小目ですが六、七本入って四九八〇円、その上が九八〇〇円、一万五千円と続きます。地元八百津産の朝堀りは三万五千円と、手が出ません。隣りに居たおじいちゃんは、四九八〇円の箱を手に取り、しきりに匂いを嗅いでいます。それを見た妻はイヤねえと言いながら、「ちよっとだけだから」と一本摘まみ匂いを嗅ぎます。「ねえ、一年に一回でしょ。一万五千円にしようよ。でも三万五千円の美味しそうだね。どうしよう？」どうしよう？ 買えるものなら買いたいわい。フン。結局、中間の九八〇〇円にすることにしましたが、わたしが傘が開いた大き目のもの、妻は小さ目ですがつぼみのものと意見が分れます。さきほどのおじいちゃんは、まだ匂いを嗅ぎまくっています。「今夜は松茸入りのすき焼きと松茸入りの茶わん蒸しよ」妻もご機嫌の様です。こりゃ晩酌が楽しみと家路を急ぎましたが、期待とは裏腹に奮発した松茸の味は匂を通り過ぎていました。やはり、国産物のつぼみが七本で九八〇〇円とは、それなりのものという事です。私たちに三万五千円のものを買える日は来るのでしょうか。