

登記地目とは、法務局に登録されている地目のことをいい、土地の現況および利用方法によって定められています。

登記は所有者が申請をしないと登記されません（申請主義）ので、土地の利用状況が変化しても、申請がないかぎり法務局は地目を変更することはありません。

一方、現況地目は課税地目ともいわれ、固定資産税を算出する際の根拠となる地目のことで、登記地目同様に現況および利用目的によって定められます。

課税地目は上記のように課税が目的であるため、市町村が随時現地の調査を行い、土地の現況に変更があれば、所有者の申請がなくても市町村が課税地目を変更します。

このように土地の現況に変更があっても申請していなければ従前の地目のままということになり、登記地目と課税地目が異なるという結果になりますので、不動産売買の際は注意が必要です。

にこにこ新聞

12月号

VOL. 155

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.85 入居者Aは、自分の機嫌が悪いと隣の入居者に大声で怒鳴ったり、些細な物音にも「静かにしろ」と抗議します。迷惑行為を止めるよう注意をしても、まったく意に介しません。隣の入居者は「住んでいられない」と出ていきました。その後ずっと空き部屋です。Aとの賃貸借契約を解除したいと思いますが可能でしょうか？

賃貸借契約では、「近隣に迷惑を及ぼさないように使用する」旨の特約を盛り込んでいなくても、集合住宅の一室を使用する賃借人は、他の入居者に迷惑を掛けないという義務を負っています。

ただ、賃貸借契約を解除するには、単にこの義務に違反する行為があるだけでなく、賃貸人との信頼関係が破壊されたと解されるだけの事情が必要です。

（信頼関係の破壊）

近隣に迷惑を掛けないという義務の違反は、賃貸借契約の本質的な義務である賃料の未払いなどと比べると、信頼関係の破壊程度は弱いと言わざるを得ません。

したがって、賃借人の行為によって信頼関係が破壊されたと主張するためには、その行為が相当悪質なものでありかつ、貸主が何度も注意しているにもかかわらず、一向に改めないといった事情が必要です。

もし、貸主が何度も注意しているのに聞く耳を持たず、隣からの苦情が繰り返されているとしたら、信頼関係の破壊が認められやすくなります。

今回の場合、自分の機嫌が悪いだけで大声で怒鳴ったり

些細な音にもクレームをつけ、結果として、隣の賃借人を追い出してしまっています。

そうすると、Aの行為は、かなり悪質とすることができ、このような賃借人であれば、賃貸人との信頼関係は破壊されていると考えるのが妥当です。

したがって、契約の解除は認められることになりま

す。

（迷惑行為禁止の特約）
迷惑行為の禁止特約があってもなくても、賃借人は迷惑行為をしてはならないという義務があります。

そうすると、この特約を付ける意味がないということになりますが、この特約があることにより賃借人に迷惑行為をしないよう注意しやすくなります。

また、賃借人側もそれを認識することで自覚する効果が期待できます。

さらに、禁止される行為を具体的に定めて、該当行為があった場合は、契約解除できる旨を定めておけば、貸主としては、賃借人にその行為を指摘し、契約の解除を主張することができます。



前回は、工事完了立会いを後回しにして残金支払い・・・というところまででした。

家の鍵を受け取ったものの、キズ・汚れの責任の所在を明確にするためには、売主との立会いまで一歩も室内に入ることができません。

お人好しの父親は、住めばキズなんかどうせすぐ付くよと言いますが、そういうわけにはいきません。

さて、約束した立会いの日、義兄から設計図面を持参するよう指示がありました。建物が図面通りに建てられているかどうかチェックするためとのことです。

角を矯めて牛を殺すという諺がありますが、キズや汚れなど細かいことばかりに目が行き、あやうく重要な部分を見逃すところでした。

現地には約束した時間よりずいぶん前に着きました。ぐるりと外から見回しますが、とくに問題もなさそうです。

しかし、そのとき、すでに義兄は気が付いていました。

「窓が足りんよ」

「えっ、足りない、どういうこと？」

「ほら、図面ではこの掃出し窓が三枚になっているのに二枚しかないだろ。このことは不動産会社から聞かされていたの？」

「未完成の状態で契約したんだろ。図面通りに建築して引き渡すのが当然だよ。これはきちんと言わなあかんぞ」

さすがは義兄。細かいことは気にしないタイプですがツボはしっかり押さえています。

「でも、どうやって三枚にするんだろう？ 壁を壊さないと無理じゃない？」

「それは、こっちが考えることではないよ。でも、もしやり直すとしたら大掛かりな工事になるだろうな」

そうこうしているうちに約束の時間になりましたが、営業マンは未だ到着していません。いまごろ道中でくしゃみをしているかもしれません。

待つこと10分。色褪せた古いカバンを手に抱えた営業マンが息を切らせながらやって来ました。

「いやあ、道が混んでいて・・・あつ、おはようございます。きょうは大勢ですね。お手柔らかにお願いしますよ。へへ・・・」

遅れてきたというのに佻びの言葉もない、この営業マン。

ヨーシ。徹底的にやってやるか・・・

次号に続く

編集後記

頑張ればそれでいい



気が付けばもう十二月。涼しくなったらやろうと思っていた草取りと庭木の剪定は、未だ手付かずのまま。

幸い、この寒さでずいぶん草は枯れてきましたが、貝塚伊吹は好き放題に伸びています。

まさかこのまま正月というわけにはいきませんが、とても一日では終わりそうにありません。

「だから言ったでしょ。気が付いたときにやっておかないからこうなるのよ」

妻の、まるで子供を諭すような言い方に、小学生だった頃のことを思い出しました。

「ただいま」

終業式を終え明日からは冬休みだというのが気分は灰色でした。重い足取りで家に帰ると、部屋の掃除でもしていたのか、母は持っていたほうきを床に置き「どうだった？」と聞いてきます。

「普通だった」

「普通？ なにを言ってるの。上がったのか下がったのかを聞いているんだよ。いいから通知表を見せなさい」

近所に住む同級生はわたしとは段違いに頭が良く、母はことあるごとに「あの子には負けるな」と叱咤激励しますが、蛙の子は蛙、鶯の子は鷹にならずです。

「全然変わっていないねえ。ちゃんと勉強しているの」

「してるよ」

「だったら、どうしてこんな成績なの？ だいたいお前は・・・」

これ以上、何か言えは火に油を注ぐようなものです。ここは黙って嵐が通り過ぎるのを待つのが得策です。

長い説教がようやく終わり、や

れやれと思ったのも束の間、最後に釘を刺されました。

「冬休みだからといって遊び呆けてたら承知せんからね。きょうから家の掃除はお前の仕事。守らんかったら餅つきに連れて行かんから」

当時、年末は母の在所に親戚が集まり餅をつくの恒例でした。

つきたての餅にあんこやきな粉、大根おろしを付けて食べられるのは年に一回、このときだけです。

その楽しみをエサに掃除を手伝えとはなんとも卑怯な(?) 親ですが毎日、仕事と家事に追われ、休む間もない母にしてみれば、このときばかりは楽をしたかったのだと思えます。

楽しい思い出しかない餅つきですが、その年だけは悲惨でした。

餅つきも終わり、みんなで餅を切り分けていたときです。

「博ちゃんも来年は中学だな。いま成績はクラスで何番目なの？」

不意に伯母がわたしの成績のことを聞いてきました。

なにもこんなときに聞かなくてもいいのに、まったく無神経な伯母です。

とはいえ黙っているわけにもいかず「まあまあだよ」と口を濁すと「まあまあ？ 何番目と聞いているのにその言い方はなんだ！」

伯母は恐ろしい顔つきでわたしを睨みつけます。

すると側にいた母が猛然と抗議するではありませんか。

「博は勉強も手伝いも頑張っているよ。頑張っているんだから何番目なんてどうでもいいでしょ」

普段は、めったなことでは褒めない母の言葉に正直驚きましたが、いま思えば、あのとき、ベスト3くらいに云っておけば良かったかなあ。