

にこにこ新聞

2月号

VOL. 157

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



農地（田、畑等）を農地以外（建物建築、駐車場等）に転用する場合は、農地法により農業委員会に転用の許可、届出が必要です。

この許可、届出が受理されると、地目が宅地に自動的に変更されると勘違いする方もいますが、そうではありません。

農地転用許可もしくは届出は、あくまで農地を農地以外に転用するための手続きであり、地目を宅地に変更するには、法務局に地目変更登記の申請が必要です。

この場合、申請する段階において宅地になっていることが条件です。宅地とは建物の敷地、およびその維持、もしくは効用を果たすための必要な土地とされています。

したがって、農地を造成して整地した段階では、宅地と認定することができません。

一般的には建物の基礎が完了していれば、近い将来、確実に建物の敷地に供されることが見込まれ、地目変更登記が可能となります。（申請の際に農地転用許可もしくは届けの証明書が必要です）



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.87 私の父はアパートで一人住まいでしたが、家賃を滞納したまま死亡しました。先日、大家から「滞納家賃を払ってほしい」と請求がありました。滞納したのは父であり、賃貸借契約こそ解約していませんが、父の死後は空き家のままです。それでも大家の請求に応じなければいけないのでしょうか？

契約当事者であった賃借人が死亡し、死亡前に賃料を滞納していた場合、その賃料債務がどのようになるかが問題となります。

（滞納賃料債務の相続）

滞納している賃料は金銭債務です。金銭債務は相続の発生により法定相続分に従って分割され、法定相続人がその分割された債務を承継することになります。

したがって、たとえば妻と子供二人がいるような場合、妻の相続分は二分の一、子供の相続分は各四分の一ですから、その割合に応じて滞納賃料を支払わなければなりません。

（法定相続分とは異なる債務承継の合意）

遺産分割協議により、債務を一人の相続人に承継させる旨の合意をすることがあります。

このような場合であっても、債権者はこの合意に拘束されませんので、前項の原則に従い、法定相続分に従って請求することができます。

なぜなら、資力のない相続人に遺産分割協議の結果として債務を押し付けられることを、債権者が甘受させられる理由はないからです。

ただし、債権者がこの合意に従い、債務を相続した相続

人に請求することはかまいません。

（借主の死亡による賃貸借契約の承継）

相続人は、相続開始の時から被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する、と民法は規定しています。

したがって、相続人が遠方に居住していても、借主が死亡したその時から賃貸借契約を相続により承継していることとなります。

さらに、相続人が複数いるときには、借家権は相続人が準共有（所有権以外の財産権を共同で保有する場合は『準共有』といいます）していることになり、相続分に応じて被相続人の権利義務を承継することになります。

（相続開始後に発生する賃料支払債務）

民法は、数人が共同して賃借人たる地位にある場合には、賃料債務は反対の事情がない限り、不可分債務であるとしています。

不可分債務の場合には、連帯債務の規定準用されますので、相続人全員が賃料支払債務については連帯して支払う義務があります。

その結果、賃貸人は、共同相続人の1人に対して、賃料の全額を請求できることとなります。



前は 風呂の床の工事ミスを指摘するも・・・というところまででした。

風呂場が終わり、全員でリビングに移動します。用意してきた設計図面を取りだし、掃出し窓が図面では三本引きになっているのに、なぜ二本引きなのか、説明を求めました。

すると、営業マンは指摘されるまでまったく気付いていなかったのか、狼狽した表情で図面を見つめています。

これまでの彼の言動を考えると、納得できる答えが返って来ないのは目に見えています、心の中では期待も少なからずありました。

「う〜ん。たしかに図面では三本引きの窓になっていますね。でも、いまの二本引きでも開口部の間口が少し狭いだけで実用的には問題ないと思いますよ」

やはり、この男に期待した方が間違っていました。実用的がどうかはさておき、問題は図面通りに建築していないことであり、あきらかに建築ミスだと指摘すると、とんでもないことを言い出しました。

「図面はあくまで参考なんです。ここに掃出し窓がありません、そんな意味合いの図面を盾にして、なんだかんだと文句を言われても、正直困るんですがねえ。で、どうして欲しいと言うのですか？」

「図面通りに直すのが筋じゃないのですか？」

「それは無理だと思いますよ。だって壁を壊さなければならぬし、それに、もしそんなことをしたら建物の強度にも影響しますよ」

やはり、壁を壊すことになりそうです。いくら工事のミスといえど、出来上がったばかりの家の壁を壊すのは抵抗があります。

なにがなんでも三本引きに直して欲しいとは思いませんので、値引き交渉に作戦変更です。

「わかりました。壁を壊すのは自分としても忍びないからこのままで結構です。ただし、ミスはミスと認めたくなくて、こちらが納得できる額を値引きしてもらえませんか？」

「値引き？ いくら引けと言うのですか？うちの社長、しぶちんだからねえ。なんて言うかわかりませんよ〜」

担当者の一存で決められることでないことはわかっていますが、言葉も態度もほんとうに誠意が感じられない男です。

こんな調子ですから、風呂のやり直し工事だって、どうなるかわかりません。結局、風呂も含め、なにも補修はしてもらわなくていいから工事相当分の値引きをして欲しいと伝え、その日の立会いを終了しました。

編集後記

友との永遠の別れ



高校時代の同級生だった友人とは、もう五十年以上の付き合いになります。

卒業後の進路は別々で、会うのは年に数回程度でしたが、本音で話し合える良き友人でした。

今から四年前のことです。

「米本、おまえの都合がつく日でもいいから、久しぶりに会わないか。俺は仕事も止めて晴耕雨読の日々だからいつでもオーケーだ」

人に気を遣うところは昔と少しも変わっていません。

数日後、久しぶりに再会した彼の頭は、めっきり薄くなっていました。冗談で「苦労したんだな」と言うと、「じつはそうなんだ」と表情を曇らせます。

ジョークではなさそうです。

「自分が選んだ道だから泣き言は言いたくないけど、最近つくづく思うよ。一人暮らしって惨しいものだって」

暫く会わないうちに、彼の身には色々な出来事があったようで、体のことや日々の暮らし、自分の兄弟との葛藤など、胸に溜まっていたものを吐き出します。

「すまん。自分のことばかり話して。年のせいか最近はお酒が飲めて困ったもんだよ。ところで、まだ、釣りに行ってんの？」

「ああ、たまにね。そういえばおまえと釣りに行ったのは何年前だったかなあ。たしか佐久島だったよな。どっちがたくさん釣るか競争したけど、二人ともろくな魚釣れなかったよな。また二人で行くか？」

彼もわたしも学生時代から釣りとギターが共通の趣味でした。しかし、練習すれど一向に上達しないギターはとうの昔に見切りを切った。

つけた私とは違い、彼は一本数万円円もするギターをおしげもなく買ってくる音楽に情熱がありました。

「釣りはもう止めたよ。暑いのも寒いのも体にこたえる。いまは音楽を楽しむ程度だよ」

「春とか秋ならいいんだろ。暑くもなく寒くもない、そんな季節がいちばん釣れるんだから」

「たしかにな。でも海釣りは朝が早いから俺には無理だ。血圧のせいだと思うが、朝はほんとうに調子が悪いんだ」

「おいおい大丈夫か。いちど病院で診てもらえよ」

「わかってる。そのうちにな」

それから四年。釣りどころか会う機会もなく時は過ぎました。

今年の一月中旬のことです。彼の姉から突然電話が入りました。

「弟がガンで入院しているの。それも長くないみたい。あなたに会い話がっているから、都合が付いたら見舞いに来てもらえない？」

四年ぶりの再会がまさか病院になるうとは想像もできませんでした。急いで駆け付けると、やせ細った体でベットに横たわっています。

「俺のことわかる？米本だよ」

病室のドアを開けてもだれが来たのか確かめようとせず、ぼんやりと窓の外に視線を向けていた彼。

何度か呼びかけるとようやく気付いたのか、わたしの顔をじっと見つめ最初の言葉が「俺、もうだめだ」

素人目にも相当に状態が悪いのがわかります。どう励ましたら良いのか言葉が出てきません。ただ黙って頷くのが精いっぱいでした。

彼の姉から弟は静かに旅立ったと連絡があったのは、それから一週間後のことでした。いまも、彼の最後の言葉が頭から離れません。合掌