

# にこにこ新聞

## 3月号

VOL. 158

発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子



近年、土地の境界に関する紛争が増加しています。

不動産は高額であるため、所有者の権利意識は非常に高く、また日本は国土が狭いこともあり、わずか数センチのことで紛争が起きることも珍しくありません。

境界さえはっきりしていれば紛争は未然に防ぐことができますが境界が不明であれば紛争は起こるべくして起こります。

自分の財産を守り、隣地とトラブルにならないために、まずは境界の重要性を知らなければなりません。

（境界標の設置）

土地の境界標は、一筆の土地の境に設置された標識のことで、その土地の所有者が排他的に使用できる範囲を、客観的に定めたものです。

樹木、塀を境界としているところもありますが、それでは現況が変化してしまうと、だれも正確な境界点を証明することができません。境界は不動でなければ境界とは言えません。



## 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.88 アパートの入居者が家賃を滞納しているので、連帯保証人に滞納分を請求したところ、「保証人になった覚えがない」と断られました。どうやら入居者が無断で保証人欄に記名したようです。この場合、滞納分は保証人に請求できないのでしょうか？**

アパートやマンションを借りる際は、連帯保証人を求められるのが一般的です。

連帯保証人は入居者が家賃を滞納するなど契約上の債務を履行しない場合は、入居者に代わって債務を履行しなければなりません。これを保証契約といいます。

保証契約は、賃貸人と保証人の契約ですから、当該契約は保証人の真意に基づくものでなければなりません。

保証人に無断で契約書が作成された場合、保証契約が有効に成立しているかが問題となります。

（保証を否認された場合の対応）

契約書上の保証人となっている者から「保証人になった覚えがない」と言われた場合、契約締結時の経緯を調査する必要があります。

賃貸者契約書には、賃貸人、賃借人、保証人の三者が署名押印して行われることが多く、保証契約は賃貸人と保証人との間で締結されることとなります。

保証契約は、保証人の保証意思に基づいてなされたものでなければならず、保証意思に基づかずに契約書が作成された場合は、保証契約は成立していないこととなります。

保証を否認する場合として、真に契約が成立していない場合もあるでしょうし、契約はしたけれども責任を免れるために嘘を言っていることもあり得ます。

そうすると、契約当時の事実関係はどうであったかを調査する必要があります。

- ① 賃借人と保証人との関係
- ② 契約書の署名は当事者立会いのうえでなされたか
- ③ 賃借人が保証人の署名押印をもらってきたのか。この場合、保証人の保証意思をどのように確認したのか、また、どのような書類を徴求していたか。

ただし、これらを調査しても、保証人の意思に基づいてなされたかどうか微妙な場合もあるでしょう。

たとえば、保証人の署名が保証人の筆跡ではない場合（賃借人が署名）であっても、それが保証人の代理意思に基づいてなされていると認められれば、代理権に基づいて契約が成立する場合もあります。

しかし、保証を否認された場合、保証契約の有効を立証するのは賃貸人の側で、立証可能な材料が揃わなければ、保証契約が認められず、その結果、保証債務は発生せず、保証人に滞納賃料を請求することはできません。



前は、手直し工事の代わりに値引きを・・・というところまででした。

担当者は会社に持ち帰って社長と相談すると帰っていきましたが、結局、謝罪らしき言葉はひとつもありませんでした。

「担当者の人間性もあるけれど、やっぱり会社の姿勢が良くないんだな。あんまり期待できないが、かといって安易に妥協しては駄目だよ」

私と違いいつも冷静な義兄ですが、納得できる回答でなければいつでも応援すると頼もしいことを言ってくれます。

一週間ほど経ったでしょうか、件の担当者が会って話をしたいと言ってきました。

会うのは構わないが、値引きの件はどうなったのかと聞くと、会ったときに話すとかわします。

今、私も不動産業に携わっている身ですから、業界の悪口など言いたくありませんが、当時の不動産会社に良いイメージはありませんでした。

数日後、約束した時間に不動産会社に行くと、社長が出てきました。

「米本さん、今度の件では随分迷惑を掛けたようですね。ただね、言い訳かもしれませんが、建築は人がやるものだからどうしても間違いは生じるもんです。ところで担当者から聞

いたけれど、値引きをせよと言っておられるそうですね。うちはこの業界で何十年もやってきたが、こんなこと言われたのは、米本さん、あなたが初めてですよ」

見え透いた嘘を平気で言う社長。顔には若造に舐められてたまるかと書いてありました。

しかし、ここで引き下がる訳には行きません。。

「値引きはしない、そう言われるのですね」

「そうは言っておらん。あんたが初めてだと言っただけだ」

とうとうこの人の本性が現れました。冷静に話し合おうと思っ

「言っておきますけど、設計図面と現場写真を見せればどっちの言い分が正しいか争う余地はありませんよ。おたくがそういう出方をするなら、然るべき所へ相談に行くしかないですね」

然るべき所がどこなのか分かりませんが、啖呵を切って帰って来ました。

さて、どうしよう・・・

次号に続く

## 編集後記

### 食欲の春 見るとつい・・・



今年は何年になく厳しい寒さでしたが、三月ともなると肌寒さはあるものの、春の兆しを感じられます。

「ねえ、三月三日って何の日だか知ってる？」

朝食の後片付とゴミ出しを終え急いで仕事に出掛ける準備をしていると、答える気にもならない質問をする妻。

無視していると「知っているよ。うで案内にも知らないのね。ひな祭りよ。去年もちらし寿司作ってあげたでしょ。忘れたの？」

一年前に食べたものなんか憶えているはずありませんが、作った本人がそう言うのだからたぶんそうだったのでしょう。

「今年もちらし寿司を作るから、お昼は寿司を食べちゃダメだよ」

「へえー、それは楽しみだな。それで具はなににするの？」

「椎茸、人参、レンコンに筍よ。文句ある？ そうだ、蛤を買ってきて。お吸い物にするから」

「いいけど、お金くれなきゃ」

「それくらい自分のお金で買ってきてよ。もう細かいんだから」

値段の張るものはなるべく自分では買わず、いかにも買い忘れたかのように、わたしの小遣いで買わせるのが妻の常套手段です。

翌日、スーパーに寄りました。

一昔前までは、スーパーで買物をするのは主婦と決まっていたものですが、今はじつに多種多様。定年退職で時間を持て余しているのか、目的もなくぶらぶらしているだけの人が、カゴも持たずに棚の商品を穴が開くほど眺めた挙句また棚に戻す人、どう見ても今夜のおかずを見繕っているとは思えない人が主婦に交じってあちらこちらに居ます。こういう人は、きつと家でも奥さんに命令ばかりしているんじゃないかな。

かくいう私も、少し前までは仕事が終われば、家事は妻の仕事と何の手伝いもしませんでした。今は心を入れ替え真面目に手伝っています。(いつまで続くか問題)

さて、鮮魚売り場には蛤や浅利、シジミなど春を感じさせる貝がいっぱい並んでいます。その横には調理したてのパッケージに書かれた、まぐろや鯛の刺身もあります。

今夜の晩酌用にと、ついでにそれもカゴに入れ、そのままレジに向かうとすると、精肉売り場の方で人だかりができています。

すでに本日の任務は終了していますが、飛騨牛の特売でした。

ステーキ、すき焼き、焼肉、しゃぶしゃぶと、用途別に切られた肉はどれも見るからに美味しそうです。

見るだけのつもりでしたが、本日限り定価の三割引きとなっていては素通りするわけにはいきません。たまには贅沢しても罰は当たらないと言いつつ、これもカゴに入れます。

念のため財布の中身を確認するとなんとか払えそうです。

「はまぐり、あった？」

家に帰ると、おかえりより先に、はまぐりのことを聞いてくる妻。

買物袋をそのまま渡すと、

「あれっ、刺身と肉どうしたの？ 頼んだ覚えはないよ。こんな高いもの生活費から出せないからね」

フン、よく言うわ。蛤すら払う気がないくせに。

「美味しそうね、この肉。悪くなるといけないから今夜食べようか」

家計向上計画のない我が家は献立計画もありません(涙)。