

にこにこ新聞

4月号

VOL. 159

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



1. (境界標の設置)

土地を取得した場合、自分が利用できる権利の範囲を明確しておく必要があります。登記がしてあっても現地に境界標がなければその範囲が他人にはわからずトラブルのもとになります。自分の土地に境界標があるかどうかもう一度確認しておきましょう。

2. (地積測量図の作成)

境界標の位置関係を明確にするために、土地家屋調査士が作成した地積測量図を保存しておきましょう。長い間には、境界標が移動したり亡失して不明になることがあります。地積測量図(確定測量図)があれば土地家屋調査士に依頼して境界標を元の位置に復元することができます。

3. (登記簿)

境界標があっても地積測量図が手元にあってもそれだけでは十分とはいえません。第三者から真実の所有者はだれか、外部から確認できる登記が必要です。民法では、登記をしておかなければ第三者に対抗できないことになっています。



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.89 アパート入居者が家賃を滞納したので、保証人に請求したところ、保証人を止めたいと言われました。じつは、この入居者は何度も家賃を滞納しており、そのたびに保証人に払ってもらっていたのですが、嫌気がさしたようです。でも、保証人は途中でやめることができるのでしょうか？

契約の原則

賃貸借契約における賃借人の債務を保証する保証契約は、賃貸借期間中、保証人が責任を負うという合意ですから、一旦締結した後は、保証人の一方的な意思で契約を解消することはできません。

一方的に止められるとすれば、賃貸人としても保証人を立ててもらった意味がありません。保証人となる場合は、それなりの覚悟が必要です。

しかし、賃貸借契約における保証人は保証期間も長期化する可能性があり、保証の範囲にも制限がないのが通常ですから、事情によっては保証人にとって酷になってしまう場合も有り得ます。

例えば、滞納期間が長期化し滞納額が多額となった場合に、突如として責任を問われるとしたらとても責任を負いきれない場こともあります。

このような場合であっても、保証人はすべてに責任を負わなければならないのでしょうか。

裁判例では、このような場合、保証契約自体の解約権を認めて連帯保証人の保護を図っています。

(解約権を認めた例)

期間の定めのない保証契約が締結されてから相当の期間が経過し、かつ、賃借人がしばしば賃料を滞納し、将来においても誠実にその債務を履行する見込みがないにもかかわらず、賃貸人が依然として賃貸人にアパートを使用させ賃貸借の解除や明け渡しなどの措置を取らないような場合には、保証人は賃貸人に対し保証契約を解約できる。

また、解約権が発生しなくても、保証人の責任の範囲が制限される場合もあり得ます。

たとえば、賃貸人が和解調書に基づいて容易に明け渡しの強制執行ができるのに、新たな入居者が得難いことから賃借人または保証人に対して支払いを求めた方が得策として使用を継続させた場合には、「これにより増大した損害を保証人に請求することは信義誠実の原則に反し許されない」とした裁判例があります。

なお、保証人を止めたいといわれた場合でも、一方的な解約権はありませんから保証人の責任を問うことはできませんが、賃料滞納が生じた場合は速やかに保証人にもその旨を通知し滞納期間が長期にならないよう措置を講じることが大切です。



前は、値引き交渉が決裂・・・というところまででした。自宅に戻り、ひとりで今後のことを考えますが、妙案が浮かんでできません。

「ただいま」父が仕事から帰ってきました。時計を見ると針は夜の八時を指しています。

もうそんな時間か・・・家のことで頭がいっぱいでしたから夕食の準備などにもしていません。

「ごめん。まだご飯できていないんだ。どうしよう？」

父に謝ると「どうした？浮かない顔をして。なにか嫌なことでもあったのか？」

きょうは不動産会社と話し合いをする日だということを父は知っていますが、それが原因とは気付いていないようです。

今日、不動産会社とのやり取りを一部始終話すと、父の口から意外な言葉が出てきました。

「あんたと言われたくらいで腹を立てるお前も悪いわ。今日は交渉だろ。交渉は怒った方が負けるものなんだよ。それに交渉は長引けば長引くほど上手く行かないものさ。一気に決着つけた方がいい」

あれっ、案外良いこと言うなあ・・・それまで私が抱いていた父のイメージからは想像もできない言葉でした。ついでに

おまえの代わりに交渉してやる、そう言ってくれたら言うことなしだったのですが、父にそれを求めてはいけません。

それでも父の言葉は私の迷いを吹き飛ばすには十分でした。役所に相談したところで簡単に解決するわけでもなさそうだし、もう一度あの社長と会うことにしました。

翌週末、再び不動産会社へひとりで乗り込み(?)に行きました。相変わらず好きになれない社長は応接セットのソファにふんぞり返るように座っています。

「米本さん。この前は悪かったなあ。言葉が足りず気分を害したことは最初に謝っておくよ。それで、話しを戻すけど、値引きをいくらすれば気が済むかね？」

さすがに今日はあんた呼ばわりはしませんが、相変わらず物の言い方が上から目線です。

「社長さん、値引きに応じるということですね。だったら金額提示はそちらからしてください。ただし、欠陥に見合った金額じゃないと困りますからね」

「よし、わかった。うちも忙しいから早いところ決着つけよう。ズバリ言おう、50万円の値引き。これでどうかね。ただし、後でグダグダ文句を言わないこと。これが条件だ」

次号に続く

編集後記

人は人、自分は自分



「ねえ、たまには美味しいものでも食べに行こうよ」
夕食時、いつもより辛目のかぼちの煮付けと、たまり醤油でこつてり味の煮魚でひとり晩酌を楽しんでいると、唐突に妻が誘ってきました。
「また、ずいぶん急な話だな。なにかあったの？」
「いつもリハビリで一緒になるおばあさんがね、娘や孫と知多半島に魚を食べに行きたとやたら自慢するのよ。それに支払いは全部自分がしたとかさあ。まったく聞きもしないことべらべら喋るものだから、わたし言っちゃったの。」「うちも毎年、日間賀島までフグを食べに行くけど、やっぱり天然のフグは違うわねえ」って」
「おいおい、そんなことで張り合うなんて、おまえも大人げないなあ。その人は自慢というより、ただ他人に話しを聞いてもらいたかっただけじゃないのか。たしか、その人、ご主人を亡くし一人暮らしだったよな。他人から同情されるのが嫌なんだよ。自分は娘や孫に囲まれ幸せ；そんな意味で言ったんじゃないのかな」
「そうかなあ。それにしても毎回毎回そんな話しを聞かされると、いい加減鼻に付くわ」
わたしは、その人に会ったことも話したこともありませんが、なんとなくわかる気がします。
昭和三十四年、私が小学四年のときでした。当時は赤貧を洗うが如し、超のつく貧乏家庭でした。その日を生きるのが精いっぱい、たまの贅沢といえは母が仕事帰りに買ってくる大判焼きを夕食の後に食べるくらいでした。春休みが近づいた頃のことです。
教室では春休みはどこに遊びに行くと？そんな話題で盛り上がりつつありました。
「米本、おまえもどこかに行くの？海、山、それとも●●ギヤははは」
そう言って嘲笑う同級生は近所に住む苦労知らずのほんほん。
いつもは勝手に喋ってると無視するのですが、このときは口から出まかせを言ってしまうました。「船に乗って海釣りに行くんだ。貸切だね」
「ほんとかあ？嘘じゃないだろうな。釣ったら教室に魚を持ってきて証拠を見せろよ」
なんでお前に証拠を見せなきゃいけないんだ、そう切り返せばいいのに、言えなかった自分が情けなくなりました。
終業式が終わり家に帰ると母が珍しく居ました。釣りのことは黙っているつもりでしたが、私の落ち込んだ様子に気付いたのか、なにかあったのか問いただします。
隠し続けるのは無理と思い、正直に話すと「わかった。父ちゃんに頼んでやるよ。大丈夫、お金のことは心配しなくていいから」
「つきり叱られるとばかり思っていたのに、母の優しさを知った瞬間でできた。これで同級生を見返すことができる、そう思うと気持ちが晴れ晴れしました」
昔から自分を大きく見せようとか見られたいとは思ったことがありません。と同時に、たとえ貧乏でも他人から哀れみの目で見られるのは我慢できません。だから、あのとき咄嗟にウソを言ってまで自分を守りたかったのかも知れません。
妻が鼻に付くと言っ人も、ただ予防線を張っただけのことではないでしょうか。