

# にこにこ新聞

## 5月号

VOL. 160



発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子

命の次に大切な不動産を、境界標が守ってくれます。といっても、その境界標は人任せにせず、土地の所有者が管理しなければなりません。

管理するには、次のことに留意して境界標を設置することが得策です。

- ①不動性 境界標が簡単に動かないように設置する。
- ②永続性 耐久性のある堅固な境界標を設置する。
- ③明確性 客観的に認識できるようペンキを塗る。
- ④特定性 境界標を写真で撮っておく。
- ⑤信頼性 境界標は隣人と協議しないで勝手に設置することはできません。当事者が立会いのもとに信頼性のある境界標を設置しておかねばなりません。
- ⑥管理性 境界標を設置したら土地家屋調査士が作製した確定測量図や官民境界確定資料等を備えておく。



## 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.90 エアコン室外機のホース口を、ベランダに設置してある排水管から外して使っていたらベランダの床部分が腐食しました。退去の際に「ホースを外し、そのまま放置していた入居者に責任がある」と、修理費用を請求されましたが、大家の主張は正しいのでしょうか？

賃借人の負担する現状回復義務の範囲および原状回復義務が問題となります。

賃貸借契約が終了したときは、賃借人は賃貸物を原状に回復して返還しなければなりません。

ただし、原状回復義務とは借りたそのままの状態に戻すことではありません。

賃借人の原状回復義務は、社会通念上時間の経過による経年劣化や通常の使用によって生じる損耗を超える、賃借人の故意過失による損傷・劣化についてのみ生じます。

ご質問について考えると、室外機のホース口は水が漏れないよう排水管に固定されていたのを、借主が勝手に外し放置していたとなれば、借主の善管注意義務違反とされる可能性が高いと思われます。

よって、原状回復費用として修理費を請求されたら拒否できないと解されます。

(借主が負担すべき原状回復費用)

借主が原状回復費用を負担する場合、修繕費用全額を払わなければいけないのでしょうか。前述のとおり、経年劣化による通常損耗は借主は負担する義務がありません。

すなわち、これらに該当する額は、修繕費用額から控除されることとなります。

ただし、これらの劣化分の計算は實際上困難な面もあります。賃借当時の建物の築年数や賃借期間等の事情を勘案して決するしかありません。

(解決方法)

腐食位置、程度を特定し、そのうえで室外機からの水漏れによる腐食なのか、或いは雨など他の原因によるものかなど、調査確認が必要です。その結果、室外機からの水漏れが原因であり、ホース口を排水管から外したのは借主ということであれば、原状回復義務を免れるのは困難です。

(修繕費用)

貸主は、自由に工事を行い、ベランダをすべて綺麗に元通りにして、その掛かった費用全てを借主に請求したいところですが、前述のとおり、経年劣化および通常損耗の部分は負担する義務がありません。

また、修繕工事方法、工事額の妥当性も問題になりますから、修繕工事の見積もりをとった上で、事前に貸主と合意するのが望ましいところです。



今回は、50万円の値引きを提示され・・・というところまででした。

その金額が妥当かどうかはわかりませんが、正直、予想を超えていました。

早く決着をつけたいという思いもあり、それで手を打つことにしました。50万円は一週間以内に払ってくれるそうです。

不動産会社が用意した書類にサインして事務所を出ると、なんとも晴れ晴れとした気分です。心配していた姉も電話で報告すると素直に喜んでくれました。

その夜、父にも話すと、「ふ～ん、よかったな。一杯呑むか」で終わり。執着心がないのは昔から少しも変わりません。

あと数日で新居に引越します。のんびり酒を呑んでいるわけにはいきませんが、今夜だけは思う存分呑むことにしました。

翌日、父は何もなかったように仕事に出掛け、二日酔いで体が思うように動かない私は、ひとりで荷物の整理に掛かりました。

幸い、午後からは姉夫婦が手伝いに来てくれたおかげでなんとか目途が立ちましたが、捨てた荷物の多さには驚かされました。

最終的に、軽トラック三台分ほどの荷物にまとめあげると

亡くなった母のことや、この借家で過ごした出来事が走馬灯のように浮かんで消えました。

義兄が借りてくれた軽トラックで三往復し、引越しが終わったのは夜の8時過ぎ。仏壇の前で手を合わせると涙が止まりません。

思えば、立退き話からこの日までほんとうに色んなことがありました。

なにもわからず、ただやみくもに不動産会社を訪ね、小馬鹿にされたこともありましたが、良かったのか悪かったのかわかりませんが、不動産会社の内面を知る機会もありました。

社会に出てわずか三年の若造でも、やればなんとかなるという自信がついたのは、家探しのおかげです。

経験は人を変えるといいです。小学生のころ、担任からは「引込み思案で積極性が足りない」とさんざん貶されてきましたが、少しは見返せたかなと思います。

ここまで23回にわたり、私の家探しをお届けしてきましたがこのシリーズは今回で終了し、次回からは新しいテーマでお伝えいたしてまいります。

## 編集後記

### 土いじりは心の癒し!?



花見シーズンも終わり季節は五月。気が付けば庭のあちらこちらに雑草が生い茂っています。ほら見て、けっこう生えてきたわよ。抜くなら今のうちね。そう思うなら自分でやればと思うのですが、体力がないから私には無理」と、スルリとかわす妻。つぎの休日の朝、遅めの朝食を終え庭に出ると、毎年のように生えてくるものから今年初めて見るものまで、多種多様な雑草が地面を覆い尽くしています。昨夜のニュースで、きょうは七月上旬の暑さになると言っていたのを思い出し、納戸から麦わら帽子と薄手の長袖シャツを引っ張り出し、念のため蚊取り線香も用意します。草むしりするなら、鉢植えの土が古くなったからついでになんとかしてくれないか?」まったく何様のつもりか知りませんが、普段は心優しいおっさんもつい声を荒げます。普段からきちんと手入れしておけよ。いったいどれだけ鉢植えがあると思っているんだ。へへへ...頼んだわよ」と台所に逃げ込む妻。罪滅ぼしに冷たいお茶でも持ってきてくれるのかと思いきや、奥のテーブルでのんびり朝刊を読み始めるではありませんか。こりゃあかんわ...。喧嘩する気にもならず、草取りの前に、まずは鉢の土の入替えから始めることにしました。なるほど鉢の土は力チン力チンに固まっています。これでは土に鉢から土を掻きだし、それをふるいにかけて古い根や虫の卵などを

取り除き日光消毒します。そのあと土の再生材を混ぜ合わせれば、丁上もいいし、なにより土の処分で頭を悩ますことはありません。手際がいいわね。どこで覚えてきたの?」いつの間にか妻も庭に下りてきました。冷たいもので飲む?」そう言って麦茶と冷えたタオルを差し出します。ほんとうはスポーツドリンクのほうが良いのですが、今それを言っているのは素直に飲み干すと、助手がいてありがたいですよ。頑張ってください。相変わらず「言多い妻ですが、それに構っている暇はありません。土の入れ替えが終われば、つぎは草むしりが待っています。が、しかし、この段階で体のエネルギーが残り僅かとなりました。暫しの休憩です。あ、あ、数年前までは「気に出来たのになあと、つくづく年齢を感じますが日頃の運動不足も原因です。去年、少しでも足腰を鍛えようと通販で買ったフィットネスバイクですが活躍したのは最初の数ヶ月。いまだでは、ときたま「バイクのペダルにもたれかかるくらいで何の役にも立っていません。さて、十分ほど日陰で体を休めるとずいぶん体が楽になりました。そはでは妻がなにやら「そこそ動いていきます。ほあ、やっその気になつたかと覗くと、新しい花の苗の植え付け作業でした。そんなことは後にしろ」と言っているのいいの。お風呂はソーマンでも茹でようか」とのたまう。いったい何時までわたしの草むしりは続くのでしょうか。