

# にこにこ新聞

## 7月号

VOL. 161

世間には、自分の土地は登記されているから大丈夫と考えている人がいるようです。

ところが現地に境界標がないために、隣との付き合いが急に不仲となったり、拳句の果てに境界紛争を引き起こし、それが原因でつまらない生活に追いやられることも少なくありません。

紛争までに至らなくても、境界を決めるには多くの労力と時間を費やし、経済的損失と精神的ストレスは計り知れないものがあります。

自分の財産は自分で管理するのが大原則です。

大切な財産を他人に侵害されないためにも、永続性のある不動の境界標を設置し、さらに登記簿と地図を現況に一致させておくことが大事です。

不動の境界標は物理的にも精神的にも大きい支えになります。

今回は境界標がなくて困った事例を取り上げてみます。

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.91 賃借人が家賃を滞納しています。電話等で支払うよう督促していますが、もう少し待ってほしいと言いながら、結局、3ヶ月間滞納しています。

このままでは、ちががあかないので何か対策を取りたいと思いますが、滞納家賃を取り立てるにはどうすればいいのでしょうか？

賃貸借契約上、借主の家賃支払いは重要な義務ですが、督促しても払ってもらえなければ強制的な取り立てを考えなければなりません。

強制的にとっても、貸主が借主の財産を勝手に処分することは不法行為になります。では、強制的に滞納家賃を取り立てる手続きはどのようなものがあるのでしょうか。

### 1. 強制執行の要件

強制的に滞納家賃を撮りためるには、債務名義（※）を取得する必要があります。

※債務名義・・・執行機関が強制執行するときの基本となるもので、債権者に債権が存在することを公的に証明した文書。  
確定判決、調停調書、和解調書、執行証書などが代表的なものです。

これらの債務名義を得る手続きは、当事者間で交渉の余地があるかどうかで異なってきます。

（交渉の余地がある場合）家賃の督促に対して借主が支払方法について協議に応じてくる場合は、比較的簡便に債務名義を取得できる可能性があります。

### ①公正証書の作成

滞納家賃を確定し、公証役場で弁済の為の公正証書を作成してもらいます。期限までに債務の履行をしないときは、直ちに強制執行を受けても異議を述べない旨の文言を記載しておけば、公正証書に基づいて強制執行が可能になります。

### ②即決和解

借主との間で滞納家賃の支払い方法が合意すれば、それに従って裁判所で和解調書を作成してもらいます。この和解調書は確定判決と同一の効力を有します。

（交渉の余地がない場合）借主と交渉の余地がない場合は前項のような手続きは不可能ですから別の手段を考えなければなりません。

①調停 裁判所を利用して当事者間で話し合いをしますが、ある程度の譲歩が必要です。ただし、必ずしも借主が出頭するとは限りません。

②訴訟 訴訟を起こし勝てば仮執行宣言が付されますので、判決確定前でも強制執行が可能です。

③支払督促 裁判所が支払督促を送達してから2週間以内に異議申し立てがなければ仮執行宣言が支払督促に付されます。



前は、不動産会社が広告を打つのは自社で直接買い手を見つけるため・・・というところまででした。

日本の不動産の売買取引において、不動産会社は「売り手」と「買い手」の両方から手数料を受け取ることが認められています。

そのため、売却の依頼を受けた不動産会社は自社で直接買い手を見つけようとします。

高い広告費を払いチラシ広告を打つのはそれが目的ですから、他の不動産会社から物件を取り扱わせてほしいと言われても、「ハイ、いいですよ」とはなりません。適当にあしらわれるのがオチです。

その物件はまったくどこにも出ていない未公開物件でした。広さ、場所、価格も申し分ありません。わざわざ他の不動産会社に紹介しなくてもすぐに売れそうな物件です。

断られるのは目に見えていましたが、ひよっとしたらということもあります。広告が入ったその日の朝9時30分、電話を掛けました。

「おはようございます。今朝の広告の件ですが、当社のお客様にぜひ紹介したいと思います。つきましては詳しい資料をいただけませんか？」

「米本不動産さん？ 名前は聞いたことがあるけどまだ一度も会ったことないよね。電話だけというのもなんだから、よかつたらうちの会社まで来てくれる？」

想像していたよりも好意的な対応です。その日の午後、訪問することになりました。この時点では、まだ、物件を取り扱わせてもらえるかわかりませんでしたが、少なくとも、今後、この社長とはお付き合いが出来そうです。

「こんにちは。米本不動産です。社長さんはいらっしゃいますか？」

約束の10分前、その会社を訪問すると、社長の奥さんらしき人が「あなた、米本さんが見えたわよ」と奥の部屋に向かって社長さんと呼んでくれます。

「悪かったねえ。呼び出したりしちゃって。まあ、ここに座ってよ」

そう言いながらソファに腰かけ、テーブルに置いてある煙草に火を付ける社長さん。よく見ると灰皿には吸殻が山盛りになっています。かなりのヘビースモーカーのようです。

煙草の匂いには閉口しましたが、それよりも広告のことが気になって仕方ありません。世間話もそこそこにチラシのことを切り出しました。

「今日の広告、反響はどうですか？」

次号に続く

## 編集後記

### ありがとうが言えなくて



六月も後半、まだしばらくは梅雨空と蒸し暑い日々が続きますが、あと少しもすれば、また暑い夏がやってきます。「ただいま。おやつ、なに？」私がまだ小学生だった頃、我が家では夏になるとトマトがおよつ代わりでした。冷たい井戸水で冷やされたトマトを、そのままがぶつとかぶりつくと、口の中はトマト特有の青臭い匂いでいっぱい。まさに夏の味です。ランドセルを肩から降ろし台所に向かうと、あれっ、トマトがありません。はーん、いつもトマトばかりだから気を利かして違おうやつが別のところにあるのかな、いや、昨日の夜、母の小言がうるさかったから適当に聞き流したっけ。あのときの母の表情は間違いなく怒っていたな。そうすると、きょうはおやつ抜きということか・・・そんなことを考えていると、遠くの方からオートバイのエンジン音が聞こえてきます。ドドド・・・独特の低いエンジン音はやがて家の前で止まりました。だれか来たようです。「おっ、博、元気にしとったか母ちゃんのこと、ちゃんと聞かないかんぞ」父親でもないのに、いきなり説教してみたことを言いながら入ってきたのは叔父でした。叔父は月に一回、母の内職の材料を家まで届けに来てくれます。きょうはその日でした。母も小言の多い人でしたが、叔父も負けず劣らず口うるさい人

おまけに、言わなくても良いことを平気で言うその性格は、昔から好きになれませんでした。母は私の前で父を褒めたことが一度もありません。仲良くしている姿も見ることがありません。しかし叔父の前では上機嫌です。「暑かったらうら。ほら、汗拭いて」と乾いたタオルを叔父に差し出します。父にはそんな優しいことしないくせになんで叔父には・・・フン、用が済んだら早く帰れ、と思っていたそのときでした。「博、かき氷、頼んでおいて。せんじを二つと、おまえは何にする？」夏、叔父が来ると母は決まってかき氷を食べさせてくれます。「えーと、クリーム金時がいい」「馬鹿！ そんな高いものはダメ。せんじ、イチゴのどっちかよ」どうせダメだろうなとわかっていましたが案の定でした。母にお金を貰い、近くの駄菓子屋へ行こうとしたそのときでした。「俺と母ちゃんは宇治金時にするからお前も好きなものを頼んでいいぞ」叔父はポケットからしわくちやになった百円札を取り出すと、それを伸ばしもしせず私に渡します。嫌いな叔父に奢ってもらうくらいなら、せんじでいいとお金を返そうと思いましたが。しかしミルク金時が目の前にぶら下がっています。断るのは無理でした。貰ったお金を握りしめると叔父にお礼も言わず駄菓子屋へと向かいました。叔父はわたしのことを可哀そうと思ったのか、それとも母の手前、いい恰好をしただけなのか、わかりませんが、ありがとうの一言が言えない自分が情けなく思った夏でした。