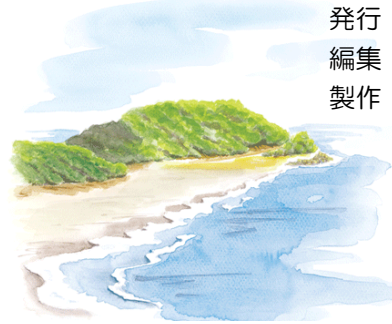


にこにこ新聞

8月号

VOL. 162

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



(境界標がなく困った事例1)
父が亡くなり、相続が発生しました。相続人は私を含め兄妹3人ですが、不動産を兄妹で共有するのは後々大変なため、3筆に分割することにしました。

土地家屋調査士に分筆して欲しいとお願いすると、分筆するには測量をしなければならないと言われました。

自分たちの土地を3つに分けるだけなのに、なぜ測量が必要なのか理解できませんが、なんでも不動産登記法で決められているとのことでした。

また、これも初めて知ったことですが、測量はお隣の方に立ち会ってもらわなければいけないそうです。

お隣りは毎日仕事をしている年配の方で、私は市役所に勤めていますので、共通点が少ないうえ世代も違います。そのためお隣りとは決して良い関係とはいえません。

境界の位置は自分では分かっていたのですが、お隣りがどう思っているかと考えると不安になってきました。こんなことなら父が生きている間にきちんと測量をしておけばよかったと後悔しています。



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.92 賃借人が家賃を滞納しているのに、連帯保証人に請求したところ、連帯保証人は亡くなっていることがわかりました。そこで、連帯保証人の相続人に滞納分を払ってほしいと言ったところ、故人が連帯保証人になったとは聞いていないし、保証まで相続する気はないと言われました。連帯保証人に対する請求はどうなるのでしょうか？

連帯保証人が死亡する以前に滞納賃料が発生していた場合は、その滞納賃料に関する保証債務は、相続の原則に従って承継されることになります。

すなわち、相続が発生すると、被相続に帰属していた権利義務一切が相続人に承継されます。

権利については、原則として遺産分割協議によって具体的な帰属を決めることができますが、不動産の賃貸借契約における連帯保証のような金銭債務は可分債務であることから、相続の発生と同時に当然に相続人間で分割され、各相続人が法定相続分に応じて債務を負担しなければなりません。

仮に遺産分割協議によって特定の相続人に承継させることを相続人間で合意したとしても、債権者（貸主）の承諾がない限り、債権者に対抗することはできません。

したがって、すでに発生していた滞納賃料については、賃借人は連帯保証人の相続人に対し、その法定相続分に応じて請求することができます。

さて、連帯保証人が死亡した場合、その相続人は連帯保証人の地位を承継するのでしょうか。

(連帯保証人の地位は相続放棄で回避できる)

相続が発生してから3ヶ月以内に相続放棄を行えば、被相続人の連帯保証人としての地位を継承しなくても済みます。この場合、債権者は当然に被相続人に対して債務の請求をすることはできません。

(トラブルを防ぐために)

保証人が死亡したことが分かった時点で、賃借人としてはできるだけ速やかに賃借人および保証人の相続人と連絡を取り、その後の保証人をどのようにするかを協議することです。

相続人が複数の場合は、いちばん信用力のある相続人との間で新たに保証契約書を取り交わすか、従前の賃貸借契約について、保証人となることに異議がない旨の念書を取り付けることができれば問題がありません。

このような協議ができない場合は、少なくとも相続人に対して被相続人が賃貸借契約の保証人であり、保証人の地位が相続人に承継されていることを通知しておくことが望ましいでしょう。



今回は、 広告主の不動産会社へ訪問すると・・・というところまででした。

社長は、初対面とは思えない人懐っこい笑顔で私を出迎えてくれました。

タバコの匂いさえ我慢すれば、これからも良い付き合いができそうです。

話を戻します。挨拶もそこそこに気になる広告の反響具合を聞いてみました。

「いやあ、思ったよりたいしたことないよ。これまで三人ほど電話があったけど、今のところそれっきりだな」

時計の針を見るとまだお昼前です。午前中に三人も問合せがあれば御の字です。

「米本さん、この物件を取り扱わせてほしいと言ってたよな。いいよ。あんたに任すからお客さんを付けてくれるかい？」

任す？ きょう初めて会ったばかりというのに、売れ筋物件を任せるとは、いったいどういうことでしょうか。

「売主の手前、広告は打ったけどね、正直に言うと、俺、エンドユーザーの対応が苦手なんだよ」

照れ隠しなのか笑いながら話す社長は言葉を続けます。

「昔は決まるまで時間が早かったし、細かいことを言う人も少なかったなあ。任せておきなさいと言えば大概の人は素直に頷いたもんだ。それに比べ今はなんでもインターネットで調べてくるから、やりにくいと思ったらありやしない」

古き良き時代で育った二代目社長。それは見当はずれの愚痴ですよと言ってやりたかったのですが、なにせ今日初めて会ったばかりの関係です。

ここは適当に相槌を打ち、まずは、ほんとうに物件を任せてくれるのか再確認しました。

「何度も言わせるなって。任せると言った以上、約束は守るから。他の不動産会社には情報は流さない。そのかわり、絶対に売ってくれよ。売主も焦っているようだから」

今日、広告に出たばかりなのに、なぜ売主さんが焦るのかわかりません。

さっき吸い終わったばかりだというのに、また煙草に火を点ける社長。

「急いでいないからと言っておきながら、最近は『どうなっている』と、しょっちゅう聞いてくるんだから、まいっちゃうよ」

聞けば、この社長が売却の依頼を受けたのは三ヶ月前ですが、広告はきょうが初めてだそうです。 次号に続く

編集後記

地獄のドライブ その1



「お願い！ 目、開けてよ」

一昨年の夏のことで。名古屋から長野県的美ヶ原高原までの往復550キロに及び日帰りドライブは、一つ間違えればあの世行きになるところでした。

早朝六時に家を出て、途中で休憩をはさみ美ヶ原に着いたのは午前9時。高原の爽やかな風は名古屋とはまるで違います。

全長70キロに及びビーナスラインは息をのむほどの美しさで、学生時代に訪れたときの思い出も重なり、見るものすべてが感動！

「来てよかったな」

「そうね。でも、帰りの運転、大丈夫？」 妻はいつも現実を見つめています。

たしかに白樺湖辺りでは相当に疲れが溜まっていました。できることなら一泊したいところですが家ではスズ(ネコ)が待っていますのでそれもいけません。

時計の針を見ると午後の三時半です。高速道路を使えばまだ時間に余裕がありますが、それもなんだか味気ないと下道で帰ることにしました。

ナビに自宅をセットすると到着時間は夜一〇時を回っています。「どうしよう？ 取りあえず下を走って、遅くなりそうだったら途中で高速に乗ろうか」

「そうね。折角だからゆっくり帰ろうよ」

国道一九号線は市街地以外は信号も少なく、山の景色を楽しみながらのドライブは快適です。

「見て！ あの山、きれいだよ。なんていう山か知ってる？」

日常生活を離れた美しい景色に妻はいつもより饒舌です。

「ねえ、お腹空いた。蕎麦でも食べようよ」 さっきまで一人でせんべいをポリポリかじっていた妻は、蕎麦屋の看板が目に入ったようです。

年甲斐もなく、はしゃいだせいか早くもお腹が空いたようです。

車を店の駐車場に停め運転席のドアを開け降りようとしたそのとき、よろよろと足がもつれました。運転に夢中で気付きませんでした。疲れが相当に溜まっているようです。

店に入ると思いのほか混んでいました。席が空くまで順番待ち用の椅子に腰掛け、メニューを見ると、どれもけっこういいお値段です。

「どれにする？」

「お腹が膨れればなんでもいいよ」

じゃあ、かけそばにしようかと言うと「ふん、どうせ私のことなんかどうでもいいと思ってるのでしょ」と膨れる妻。

「わかった、わかった。この二千八百円の定食にするか」

「いいの？ そんなに高いのを」

妻の相手をしていると余計に疲れが溜まります。注文は妻にまかせ置の上でゴロンと横になります。

ほどなく注文した料理が運ばれてきました。慌てて起き上がろうとするも体が重くて思うようになりません。よっこらしよと起き上がる私の姿を見て「年食ったわねエ」と笑う妻。少しは労われよ。ったく。

出された料理は全くの期待外れでした。天婦羅は冷えているし、蕎麦も大したことありません。

「次回はないな」と小声でささやくと妻は苦笑い。かけそばにしておけばよかった・・・。

二度と訪れることもない、この店を出ると再びハンドルを握ります。地獄のドライブはここから始まりました。

次号に続く