

にこにこ新聞

9月号

VOL. 163

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



(境界標がなくて困った事例2)

隣りの家との境に、わたしのおじいさんの時代に作った古い板塀がありましたが、腐食が激しので数年前に取り壊し、その後は塀を新たに設置せず放置していました。

ところが、最近になって、お隣りが何の話もなくフェンスを建てました。そのフェンスはどう見ても私の敷地に越境しているようでその旨、申し入れたのですが、お隣りは一向に聞き入れてくれません。

そこで、航空写真を取り寄せフェンスの位置を確認してみたら、やはりどう見ても越境しています。

それでも、お隣りは頑として越境を認めず、文句があるなら裁判でもなんでも勝手にやったらいいと聞き直っています。

古い塀が境界の代わりをしていたので、取り壊す前に測量をして境界標を新たに設置しておけば、こんなことにはならなかったと、とても悔やんでいます。



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.93 私が所有するアパートが地震により倒壊し、賃貸人がケガをしました。賃借人からはアパートの耐震に問題があったとして損害賠償を求められていますが、倒壊したアパートは法令の基準に照らしても耐震性を欠いていたとは思えません。それでも、賃借人に対し責任を負うのでしょうか？

他のアパートは倒壊しなかったのに、アパートが本来備えるべき耐震性を欠いていたために倒壊した場合は、賃借人は所有者として工作物責任を負い、損害賠償をしなければなりません。

また、賃貸人に過失がなく損害の発生を防止するために必要な注意をした場合であっても、建物の所有者として無過失責任(※)である工作物責任を負うことになります。

※無過失責任

民法の一般原則では、損害賠償責任を負わなければならないのは故意・過失がある場合に限るとされているが、一定の場合には無過失による損害発生について賠償責任を負わなければならないとされている。

このケースで問題となるのは、賃貸人の工作物責任と債務不履行責任です。

(工作物責任)・・・土地の工作物は、家屋だけでなく井戸、水道設備、電柱等土地に接着する人工的に作り出された設備のことです。

(設置または保存の瑕疵)・・・設置または保存の瑕疵とは、本来、備えるべき安全性を欠いている状態のことで、

瑕疵が当初より存在する場合は設置の瑕疵で、事後に生じた場合を保存の瑕疵です。

建物の安全性の確保については建築基準法で定められており、これに違反している場合は瑕疵があるものとみなされます。

しかし、建築基準法を遵守していたとしても、そのことで瑕疵がないということはできず、設置後に周囲の変化によって新たな危険が発生したにもかかわらず、これを放置したような場合には保存の瑕疵があったとみなされます。

(因果関係、自然力との競合)

土地の工作物に瑕疵がある以上は、これに自然の力等が競合して損害を発生させた場合でも工作物責任は認められます。

しかし、全く予想できないような大地震や強風、豪雨という不可抗力によって工作物が破壊され損害が生じたような場合で、それが工作物の瑕疵の有無にかかわらず発生したというようなのであれば、損害と瑕疵との因果関係は否定され工作物責任は発生しません。



前回は、売却の依頼を受け一回目の広告が三か月後…
というところまででした。

いやはやなんとも呑気な社長です。広告を打つまでどんな
営業をしていたのかわかりませんが、早く、良い条件で売却
するなら広告は欠かせないはずです。

「普段から広告はやられないのですか？」

「ああ、広告はやればやるだけ物件の価値が下がるからね。
それに、売主だって自分の不動産を売っていることを他人に
知られたくないと思うよ」

「広告で価値が下がる…そうですかねえ。私には理解でき
ませんが今回の売主さんもそう考えているんですか？」

「いや、これは俺の考え方だよ。もう亡くなったけど親父は
『内々で売るのが不動産屋の本来の姿で広告は最後の手段
だ』とよく言っていたもんだ」

内々の営業で高く売れるなら良いのですが、広告を打って
少しでも多くの人に知らしめる方がどう考えても良い条件で
売れるはずですよ。

広告の考え方はこの社長とは意見が合いません。もつとも
広告論議をするために訪問したわけではありません。

「社長、物件は必ず私が売ります。ただし、広告はやらせて

ください。」

「まあ、しゃあないわなあ。売主には俺からそう言うておくよ。
でも広告費はどうする？売主も俺も金ないからねハハハ…」

※広告費は売主の特別な広告依頼がないかぎり費用請求
はできません。もちろん元付け業者(※)に請求すること
もありません。

※宅地建物の売買の仲介において、売主から直接に売買
の依頼を受けている不動産会社のこと

「わかっていますよ。では、今週の土曜日に新聞に折り込み
します。その間に他のおお客様の動きがあったら教えてくれま
すか？」

「ああ、わかった。じゃあ後は頼んだよ」

社長から渡された販売資料一式を受け取り、外に出ると空
き地に生えたススキの穂が風になびいています。

ついこの間まで、暑い暑いといってたの、気がつけばすっか
り秋は深まっています。

新しいお得意様(?)も増えたことだし、今夜は脂の乗った
秋刀魚で一杯やることにしました。

※不動産業界では同業者はライバルですが同時に仕事仲
間でもありお得意様でもある不思議な業界です。 続く

編集後記

地獄のドライブ その2



今年の夏は厳しい暑さが続きま
したが、九月に入り朝晩はちょっ
ぴり秋の気配が感じられるようにな
りました。
秋は観光に適した季節です。
我が家も今年はどこに行こうか
と計画を練っていますが、一年前
の夏の長距離ドライブで散々な目
に遭っていますので、車で遠い所
だけは止めようと思っています。
さて、長野県美ヶ原への日帰り
旅はすでに走行距離が四百キロを
超えました。しかし、我が家へは
まだ百五十キロ近くあります。
この頃になると 知らない街を
走る歓びや外の景色を楽しむ余裕
はありません。早く家に帰って畳
の上で横になりたい、ただそれだ
けでした。
途中で高速に入ろうとも思いま
したが、スピードの速い車の流れ
に付いていく自信がありません。
何時に着くかわからんが、ゆっ
くり下を走って帰るよ」
うん」
それまでは元気にはしゃいでい
た妻ですが、蕎麦が不味くて不機
嫌なのか、それともただ疲れただ
けなのか、めっきり口数が少なく
なりました。
しんと静まり返った車内。たま
らず音楽のスイッチを入れると流
れてきたのは菅原洋子が唄う 今
日でお別れ」
きょうでお別れね、もう逢え
ない…
ちよつと、そんな変な曲、や
めてよ」
やっぱり妻のご機嫌はよくない
ようです。音楽のスイッチを切る
と車内は気まずい雰囲気になりま
した。

ボクと外を眺める妻、ただハンド
ルを握るだけの私。二人の間に会話
はなく車内は沈黙が支配します。
しかし、そのうち重苦しい雰囲気
に耐えられなくなったのか、妻から
それを破りました。
あとどれくらいかかる？」
そうだなあ、時間ちよつとくらい
かな」
まだそんなにかかるの？」
そのうち着くよ。心配するな」
何言ってるのよ。さっきから目を
ごしごし擦ってはかりじゃない。
ちゃんと目、開いている？」
妻は私の様子をちゃんとうかがっ
ていたようですよ。
開いているに決まっているだろ。
目を瞑って運転できるなら苦労せん
わい」
そりゃそうだ。ハハハ…で
も疲れたわ。少し休もうよ」
国道沿いのコンビニに車を止め
コーヒーでも飲むことにしました。
車から降りると高原の爽やかな風
とは違い、湿気を帯びた生ぬるい風
が肌にまとわりつきます。
アイスコーヒーとついでに眠気
覚ましのカムを買って戻りますが
ハンドルを握る力が湧きません。
「このままレッカーで家まで引っ
張ってくれるところないかなあ」
できるの、そんなこと？」
運転できるのはチャリンコとリヤ
カーぐらいの妻は冗談を真に受けて
いるようですよ。
うん、冗談に付き合っただけ
だけよ。もう車で遠い所は絶対に行
かないからね」
そうだな。次行くときは電車が
泊まりにするか？」
無理よ。スズ、ネコがいるん
だから。世話どうするつもり？」