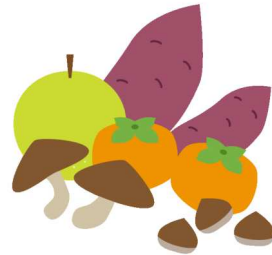


にこにこ新聞

10月号

VOL. 164



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3)
父が三年前に亡くなり実家を相続しましたが、今後、使用することもないため売却することにしました。

不動産会社から境界の一部が不明だから測量が必要と言われ、実家に帰って隣地の方に境界の立会いをお願いしました。

ところが西側の方から境界の位置について納得が得られず、境界が確定できません。原因は西側の方が10年ほど前に建物を建築するときに、コンクリート基礎のベースが父の土地に越境していたため当時の父と工事の差し止めで揉めたことでした。

当時は地元の自治会長に仲裁に入ってもらい「建物完成時に境界標を入れる」との口約束ができていたのですが、その後、境界標は設置されず、きょうまで来てしまいました。

さらに運が悪いことに自治会長が昨年亡くなられて、他には誰もこの事情を知る者はいないようです。

今になって、あのとき境界標を入れるよう父にアドバイスしなかった自分が悔やまれてなりません。



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.94 私が借りているアパートの入居者Aは些細なことでキレやすい性格の人間です。先日、私の駐車の方法が悪いといきなり暴力をふるってきて全治一週間の怪我を負わされました。暴力をふるった本人はもちろん、そんな素行の悪いAを入居させた大家にも責任があるのではないのでしょうか？

賃借人Aが暴行によってあなたに怪我を負わせていますので、賃借人Aは不法行為による損害賠償責任がありますが、原則として賃貸人はあなたに対し、損害賠償責任を負いません。

では、賃貸人に責任が生じるとしたらどのような場合でしょうか。

建物の賃貸人は、借家人に対し建物を使用・収益させる義務、すなわち居住させる義務を負っています。

この義務は、建物を居住に適した状態で引き渡すことだけでなく、引渡した後においても、借家人の居住を妨げないこと、さらには借家人の居住に適した状態を保持し、居住に適さない状態になっているときには、その不適切な状況を解消して適切な状態に回復することも含まれています。

借家人が他の借家人の迷惑行為によって、静穏な生活が乱され居住に適していない状態になっている場合には、賃貸人はその借家人の迷惑行為を止めさせる義務があります。

かかる義務があるにもかかわらず、賃貸人が借家人の

苦情を無視して放置した結果、借家人に被害が生じれば賃貸人として建物を居住に適した状態を回復する義務を怠ったとして損害賠償責任を負うこととなります。

賃貸人は、借家人が他の借家人に対して迷惑行為を行っている場合は、これを注意するなどして止めさせなければなりません。

しかし、それでも改善されない場合は、賃貸人は契約を解除せざるを得ません。

賃貸借契約書中に「近隣に迷惑となる行為は一切してはならない」等の合意があればもちろん、これがない場合でも借家人には近隣に対して迷惑をかける行為はしてはいけないという義務を負っていますので、賃貸人は借家人の迷惑行為を理由に契約を解除することができます。

したがって、賃貸人が借家人Aのトラブルの状況を把握し、あなたや他の入居者からも苦情を受けていたにもかかわらず、漫然と放置していた場合には賃貸人の債務不履行に基づき損害賠償責任を負う可能性があります。そうでない場合は責任を問うのは困難と思われます。



前回は、広告の理解を取り付け週末に新聞広告を…
というところまででした。

現在もそうですが、当時から私は新聞の折り込み広告は自分で原稿を起こし、印刷機で印刷していました。

印刷機本体は決して安いものではありませんが、ランニングコストが安いことと、なにより印刷会社に頼むよりも小回りが利くことが最大の利点です。

印刷を外注に出す場合、折込みの締切の関係で、遅くともその週の月曜日には原稿を印刷会社に提出しなければなりません。

ところが、自分で印刷の場合は、その週の木曜日までに印刷をし折込会社に持ち込めば週末の折込みが可能です。

この差は大きく、たとえば月曜日以降に新しい物件が出た場合、外注なら翌週にしか折り込みができませんが、自社で印刷なら、木曜日までの情報を掲載することが可能です。

「先ずれば人を制す」といいますが、他社より先に行動を起こすのは情報産業ではとても重要なことです。

その点でいくと、今回の物件は三ヶ月前から売りに出ている物件で、かつ、先週、この社長さんが自社で新聞折込みをしていますので、情報としての鮮度は良いとはいえません。

ただ、救いは(私にとって)まだ他の不動産会社には情報が公開されていないことです。

一般個人の方へは、どれだけ情報公開されているか不明ですが、この社長の言葉通りならチラシ広告がわずか一回とあとは内々だけの情報公開だけですから、その範囲は限られています。

事務所に戻り、さっそくチラシの原稿作りに取り掛かります。高い広告費を使うわけですし、この社長に「絶対に売ります」と約束した手前、ただ作ればいいという訳にはいきません。

知人は文字が目立つ私のチラシを見て「写真やイラストをもっと載せろ」といいますが、不動産のチラシはデザインではないと思います。大事なものは、書く内容と書き方です。イラストなんかあってもなくても関係ありません。

もっと人の意見に耳を傾けよ、と知人は言いますが、君こそ私の意見を聞きなさいと言ってやりました。

それはともかく、どう書けば反響があるのか頭を絞っていたら、気が付くと時計の針は夜の9時を回っています。

幸い折込の締切日は木曜日です。それまでにはまだ時間がありますので残りは明日に回して帰宅することにしました。

次号に続く

編集後記

地獄のドライブ その3



「カ月ちよっと前のことです。小学五年になる孫と力比べをしていたとき、バランスを崩し尻もちをついてしまいました。ひいちゃんも負けました。」
孫は勝ち誇ったように笑いますがそれにしても小学生に力負けするとは、体力の衰えをつくづく思い知らされました。

さて、前回は、遠出のドライブはもうコリコリ…。というところまででした。

そこで、次回からは遠いところは電車を使い最低でも「泊しよう」ということになりました。

考えてみれば家族で泊りで出かけたのはかれこれ三十年近くありません。というより行けなかったという方が正しいかもしれません。

理由はネコの世話のことです。ペットホテルを使えばそれなりにお金は掛かるし、なりより狭いケージに閉じ込められる姿を想像すると、とても利用する気にはなれませんでした。

ところが、調べてみると最近のペットホテルには個室を備えているところがあるそうです。

ねえ、スス、個室だってよかったですね。」

あるよと言っただけなのに勝手に個室と決め付けている妻。スス、ネコは我が家の住人になって八年になります。

人見知りか激しいというか臆病で、知らない人はもちろん、いかげん懐いてもいいはずの孫や娘にさえ、その姿を見るや否や脱兎のごとく逃げていきます。

「可愛くないわねえ」娘は憤慨しますが、ネコも人間も持つて生まれた性格はそう変わるものではありません。

ところが、ある日、ススは可愛くないといっていた娘が「私が世話するから泊りで旅行に行ってきたら」と嬉しいことを言ってくれます。

どうも妻は娘に美ヶ原からの帰りの運転のことから個室のペットホテルのことまで話したようで、そんな高いお金を使うくらいなら自分が世話を…。となったようです。

ただし、条件がありました。今後は長距離ドライブ禁止、守れない場合は免許返上だそうです。とうとう子供に諭されるような年になったかと思うと「一抹の寂しさを覚えます。若いては子に従えというでしょ。素直に聞くものよ」

他人事のように言う妻。若いたのはお前だろ。俺はまだ若い」

なに言ってるんの。孫に負けて転んだくせに。もつ年なのよ」

ハラス崩しただけだ」

ワソよ。あのとときの顔の表情は絶対にムキになっていたわ。おじいちゃん」

そういえば、あのとときの尻もち以来、首や肩、脚と、其処等じゅうが痛くなりました。

整形外科で診てもらうと頸椎椎間板症だそうで、軟骨がすり減り骨がもろくなっているそうです。

まったく年を感じさせるような出来事ばかりでイヤになります。

せつかく娘がそう言うってくれるのだから、「丁奮発してどこか遠いところへ行ってみるか」

ひいわねえ。でも疲れるようなところはイヤよ」

山に登るワケでもあるまいし行くだけで疲れるようなところ、あるの？ いつもながら妻の言うことはよくわかりません。

続く