

にこにこ新聞

12月号

VOL. 166

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



土地登記簿に載っている面積は地積と呼ばれていますが、これは不動産登記法の定めによって、所在、地番、地目とともに記載されることになっており、公の帳簿に記載されていることから俗に公簿面積と呼ばれています。

そのため、一般の方は公の帳簿に記載されているこの面積は公的に保障されているものと考えがちです。しかし、この公簿面積はそれだけ面積があるという意味に受け取ってははいけません。

登記簿に面積が記載されているのは、役所がその面積が実際にあると保証したもので、確認しているものでもありません。

では何のために記載されているかというと、地番などとともに権利関係の登記をする土地を特定しているのにすぎないのです。

もともと登記簿が作製されたときには、土地台帳というものから引き写されています。

しかし、この土地台帳そのものが面積について信用できないものであり、同じく登記簿の面積も信用できないということになります。



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.96 家賃滞納が原因で契約解除となったにもかかわらず賃借人が退去しません。

そこで賃借人の勤務先の上司に部屋を明け渡すよう説得をしてほしいとお願いしたところ、賃借人から抗議を受けました。わたしが取った行動に問題があるのでしょうか？

一般論として、自己の生活上のことについては、他者を妨害するなどの事情がない限りは、各自が自由に決定するのが原則です。

この自己決定権は憲法で認められているものであり、私人間においても、他人の自己決定権を不当に侵害した場合は、不法行為として損害賠償責任が発生することがあります。

そして、自己の居住する建物の賃貸借契約において賃借人との間で建物の明け渡しで紛争が生じた場合に、明け渡しに応じるのか、拒むか、あるいは条件付きで応じるのかについては、賃借人自らの判断と責任において決定すべき私生活上の問題に含まれるといえます。

そうすると、賃借人の勤務先の上司が賃借人の依頼を受けて賃借人である部下に対し、会社とは何ら関係のない住宅の明け渡しについて忠告・説得を行うことは、それが一定の節度をもってなされているなら、部下にとって多少の不快感を伴ったとしても直ちに違法とはいえませんが、限度を超えた場合には違法なものとして不法行為責任が発生する場合があります。

では、どの程度の干渉が許容範囲を超え違法なものとな

れるのでしょうか。判例では①介入の必要性と合理性、②介入の態様・手段の相当性の2点が判断基準とされています。

この点、過去の事案ですが、賃借人の上司と賃貸人が特別な関係にあり、そのため上司は賃貸人の依頼を受けて、賃借人が既に諸々の事情を考慮したうえ、自らの責任において賃貸人との間で自主解決に依らないと決断しているにもかかわらず、執拗な説得・干渉を継続したため、不法行為による損害賠償責任が肯定されています。

その理由は、上司が賃貸人と特別な関係にあったこと、会社における職務上の優先的地位を利用したこと、限界を超える説得だったことです。

今回の場合、具体的な事情は明らかではありませんが上司に不法行為が成立する場合には、説得を依頼した賃貸人に共同不法行為として連帯責任を問われる可能性があります。

紛争に直接関係のない第三者が入ることにより、かえって話し合いが紛糾し、解決が長引くのは珍しくありません。速やかに上司に依頼を撤回し、民事訴訟・調停手続きを利用するのが賢明です。

前は、苦勞して作ったチラシを、いとも簡単に否定され…というところまででした。

最近は見かけることが少なくなりましたが、バブル景気の頃はいい加減な広告がまかり通っていました。残念ですがこの社長も例外ではありません。

物件の販売をまかせてくれた恩人(?)とはいえ、ここははっきりさせなければいけません。

早いもの勝ちとか希少物件とか、客観的裏付けのない表現は、法律で使えないからと言うと「頭が固いなあ。それにそんな決まりごとなんて、だれも知らないよ」と社長はまったく悪びれた様子がありません。

不動産の知識が豊富で頭の良い人なのですが、自ら直接エンドユーザーに販売する機会が少なかったのでしょうか、広告に対する知識、認識が相当に遅れているようです。

その日、やらなければいけないことがたくさんありましたので「不動産公正取引協議会の不動産広告ガイドブックを読んでもください」と帰ってきました。

人間的には良い人ですが、業界人としては疑問符がつきます。この社長と今後も付き合って良いのか考えなければなりません。事務所に戻ると疲れがどっと出ました。

結論が出せないまま広告の入る土曜日がやってきました。朝、8時30分、事務所に着き玄関を開けると電話のベルが鳴り響いています。

慌てて受話器を取ると、聞き覚えのある声です。

「おはよう。早いなあ。もう出社しているの？」

社長でした。

「どうしたんですか？こんなに朝早くに」

「いやあ、この間は悪いこと言ったかなと…あのときの言葉は取り消すよ」

社長さん、広告ガイドブックを読んでくれたようです。

その言葉でそれまで胸につかえていたモヤモヤがすーと抜けました。

その日の問い合わせは、資料を送って欲しい、場所だけ知りたい、売却理由を教えてください…など様々でした予想以上に多くの問合せがありました。

この調子なら明日の日曜日でも問合せが期待できます。

時計の針が夜8時を指しています。そろそろ帰ろうかと思ったそのとき、電話のベルが鳴りました。

「外から見てきたけど、明日、部屋の中、見ることができますか？」

きょう、場所だけ知りたいからという中年男性からでした。

続く

編集後記

薬に奪われたみちのくの旅



気が付けばもう十一月。はるか昔、新婚旅行に行ったときの東北の美しい山々が忘れられず、十月になればきっと美しい紅葉が待っているからと、まだ残暑が厳しい九月ごろからみちのくの一人旅、否、二人旅を計画しました。ネットの情報では予想通り十月半ばから後半が見頃のようです。東北の秋は短く、この時期を逃すと雪がちらつき雪景色へと変わってしまいます。さっそく旅行雑誌を何冊か買い込みました。その夜、晩酌を愉しんだ後、雑誌をばらばらめくっているといつの間にやら妻が横にいます。わあ、きれいな。ここはどこ？あ、あ、写真の横に大きく地名が書いてあるけど読めない？八幡平だよ。昔、行ったことがあるじゃないか。あ、そうか。でもそんな昔のこととは憶えていないわ。新婚旅行を忘れるはずもないのによく言うわと思っている。で、だれと行くの？また、くだらないことを聞いてきます。わからん。まだ考え中だ。えっ、わたし以外に一緒に行く人いるの？。いるわけないだろ。バカなこと聞くな。へへへ。酔いがさめてきました。もう寝るわ。それまで頭の中は東北でいっばいでしたが雑誌を閉じた瞬間、現実に戻り、その夜の仮想旅行は終わります。それしても七月に北海道へ行ったばかりというのに、また東北へとこんな驚沢なことをしてたら罰が当たるのではと心が揺れますが、妻は、いいのこれくらいは。そうそう、東北は寒いから秋物の新しい服を買って」と意に介していません。聞かれないふりしてその場を離れヨタヨタと寝床に向かいます。それから数日後のことです。突然わたしの体に異変が起きました。立っているのもむずかしいほどの目まいと得体のしれない目の痛みに襲われ、近くの脳神経外科に駆け込みました。とりあえず点滴を受けベットで横になると少しは楽になりました。もたもたしていると紅葉シーズンが終わってしまうと言うと付き添ってくれた妻と娘から、狂生際が悪い」と叱られる始末。女は切り替えが早いですね。紅葉見物は心から消し去りました。翌朝、きのうと何ら変わらず体調は良くありません。じっと寝ていてもしようがありませんので、きょうは内科、眼科を受診することになりました。しかし原因はわからず医師の口からは「安静に」と気休めにもならない言葉しか出てきません。なにか自分の体の中ですべてもなことが起きていたのでは…。夕食にお粥を食べ横になつていてと妻が薬を持ってきてくれました。少し前から飲み始めた腎臓管狭窄症の薬です。ん、まてよ。ひょっとしたらこの薬の影響かも？。試しにその夜から服用を中止しました。すると徐々にですが体調が回復してきました。断定はできませんがおそらく薬の副作用だったのでしょう。しかし、時すでに遅く東北の山々は落葉真っ盛り。みちのくの紅葉巡りは幻と終わった秋でした。