

にこにこ新聞

3月号

VOL. 169

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



土地を接している「お隣」とは、まったく無縁でいることはできません。時代が変わって「隣組」とか「向う三軒両隣」といった、付き合いは薄くなったといっても、やはり「遠くの親戚より近くの他人」です。

法律もこうしたことを考慮して、隣地を利用できる権利などについて一定の定めをしています。

これを「相隣関係」といいますが、境界までは、まるまる自分のものだから指一本触れさせぬ、という感覚ではいけないことに注意が必要です。

(隣地立入権)

建物を建てる場合や修繕する場合には、必要最小限度で隣地に立ち入り使用することを認めています。また、隣地はこれに応ずる義務があります。ただし、権利があるからといって勝手に立ち入ることはできません。また、立ち入りによって隣地に損害が生じた場合は隣地は立ち入った者に対し、損害金の請求をすることができます。



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.99 私が所有するアパートは独身女性専用のアパートです。契約書に特約として「賃借人は男性を部屋に立ち入らせてはならない」と定めていますが、入居者の一人が男性を頻繁に出入りさせていることがわかりました。そのため、契約書に基づき退去を求めましたが応じません。契約の解除は可能でしょうか？

賃貸借契約に特約を設けること自体は、当事者間の合意があれば、契約自由の原則から有効です。

しかし、賃借人にとって著しく酷な特約や、不合理な特約は公序良俗に反するものとして無効とされます。

そこで、「賃借人は男性を部屋に立ち入らせてはならない」という特約が公序良俗に反して無効となるか否かが問題になります。

(当該特約の有効性)

賃貸借契約は、賃貸人と賃借人間の信頼関係に基礎をおく継続的な契約ですから、賃借人の私生活に関するものであっても、賃貸人に不当な損害を与えるような行為を禁止する特約を設けることは当然可能です。

しかし、アパートの賃貸借契約は賃借人がそこで生活することを予定していますから、賃借人の生活ひいては人格権を不当に侵害する特約は公序良俗に反するものとして無効になります。

さて、本件のアパートは、入居者が独身女性に限ること、女性が安心して暮らせる生活環境を維持しているものと思われます。

賃借人は入居の際に男性立入り禁止の特約を納得して入居しています。そうするとその特約に拘束されることは仕方ありません。

また、当該特約はあくまでアパート内に男性を入れることを禁ずるだけです。

男性との接触そのものを禁止している訳ではありません。したがって賃借人の人格を不当に侵害するものとはいえません。

以上のことから、男性立入り禁止の特約は公序良俗に反するとはいえず有効といえます。

ただし、賃貸借契約は賃貸人と賃借人との信頼関係を基礎とするものですから、契約解除のためには義務違反行為が賃貸人との信頼関係を破壊する程度となっている必要があります。

そうすると、賃貸人は「男性を立ち入らせてはならない」という特約を根拠として直ちに解除することはできず、賃借人との信頼関係が破壊されたと認められた場合すなわち、賃貸人が何度か注意したにもかかわらず一向に聞き入れなかったというような事情があることが必要です。

前は、部屋のあまりの散らかりように啞然と・・・というところまででした。

たしかに他の部屋と比べ、この和室の散乱した状態は不自然さを感じます。

前の居住者が掃除が苦手だったということは聞かされていましたが、他の部屋はそこそこ整理されています。

なにか理由があるかもしれません。直接、社長に電話してみることにしました。

トウルルル、トウルルル・・・

「ハイ、●●不動産の▲▲です」

おお、呼び出し二回で出ました。さすがです。

「どう、お客さんの反応は？決まりそう？」

「その前に教えて欲しいことがあるのですが」

「なんだ、そのことか。あんまり深い意味はないよ。売主から部屋の片付けを頼まれたけど、あまりに散らかりすぎているもんだから、途中で片付けるのが面倒になってね。それで散らばっているものを全部和室に放りこんだということさ。いかんかった？」

片付けぐらい最後まできちんとやればいいのに・・・こういうルーズさが、売却に手間取る一因なのでしょう。

もっとも、そのおかげで私に仕事が回ってきたわけですか

ら、それはそれで良しとしておくことにしました。

理由がわかった奥さんは、苦笑いしていましたが、ご主人さんからは厳しい質問が出ました。

「もし、わたしがこの家を買うとしたら、その社長の会社も取引に関係するのですか？」

「そうです。不動産の取引では売主側の不動産会社と買主側の不動産会社が協同で取引をすることがよくあります。

今回もそのケースですが、お客様にとっては仲介会社が一社でも二社でも、別段不利になることはありません。今回、もしご縁があった場合は、わたしが買主側業者として責任を持って取引させていただきますからご心配いりません」

「あなたが良くて売主側の会社が悪いこともあるわけでしょう。もしそうだとしたらやっぱり嫌だなあ」

「大丈夫ですよ。売主側の会社は地元で長くやっておりますし、なにより社長さんは知識豊富で人柄も良い方ですよ」

「それにしても、片付け方がずいぶんいい加減だなあ」

そう言われると返す言葉が見つかりません。

それまでの和気藹々とした雰囲気は何処へやら、ビミョーな雰囲気が漂ってきました。

次号に続く

編集後記

もうすぐ春ですね～



今年の花見はどこにする？
まだ一度も行っていない所に行きたいな。でも混雑するところも駄目。わたしは駄目に弱い人だから」

ついこの間まで「寒い日はおでんに限るね」なんて言っていたのに今朝はもう花見の算段。まったく時間が過ぎるのは早いものです。そうだな、信州はもう何度も行っているし・・・そうだ、琵琶湖にある海津大崎の桜はどうだ。なんでも湖岸沿いの道路は奥入瀬渓流に似ているというし、百聞は一見に如かずだ、行くぞ」
そんな有名なところなの？」

屋根舟が高いのか安いのか、イヤ予約が取れるかどうかもわかりませんが年に一度のことです。
お大尽になった気分でお花見としゃれ込むのも悪くありません。
長野県高遠の小彼岸桜、吉野山の千本桜、根尾谷の薄墨桜・・・どこも見ごたえがありました。が、やっぱり春っていいですね。



じゃあ、そこにしようか。でも湖岸を歩くのは嫌よ。混むに決まっているんだから」



久しぶりに暖かい朝を迎えたその日、朝の片付けを終えると仕事に出掛けるにはまだ時間がありました。
ついこのあいだ植えたばかりの木の状態が気になり庭に出てみると、枝の先には新芽のつぼみがふっくら膨らんでいます。
これからは日一日と暖かくなりもう少しすれば新芽が芽吹きよいよ春の到来です。
見て、桜が咲いているよ」
さっきまで腰が痛い、膝が痛い、肩揉んでええと言っていた妻が何時の間にか庭に出てきました。
背丈が「メートルにも満たない鉢植えの河津さくらですが、毎年忘れることなくこの時期になるとピンク色の可憐な花びらで楽しませてくれます。

もちろんさ。それに屋根舟も出るらしいぞ。湖上から眺める桜・・・あ、いいなあ」
でも混むんじゃない？」
当たり前だろ。それくらいは仕方ないさ。それとも人里離れた所のおみやげ屋も屋根台も何もない桜が良いついていうの？」
それも侘しいわね」
わたしも妻も花より団子、食べたり買ったりが好きなんです。