

にこにこ新聞

4月号

VOL. 170



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子

境界に関する紛争の予防は、あいまいさを除去することにつきます。

境界は、法務局に備え付けの公図や、登記簿の面積自体があやしげであることは前回に述べたとおりで、出発点からあいまいであることがわかります。

加えて、境界を示すべき地形は時間と共に変化しますし、人為的に設置する「境界標」も、当事者が勝手にしたものでは信用できません。また、時間の経過とともに腐食することもあります。

このように、あいまいさが特質のような境界を考えると、境界が紛争やトラブルの火種であるのは、むしろ当然とすらいえます。

そして、その根源が「あいまいさ」である以上、予防のポイントはその除去ということになります。自分の土地の境界がわからないという場合もありますが、多くは何らかの形でわかっているはずで、しかし、予防という観点からいくと、この「わかっている」も「あいまいさ」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.100 、入居者Aは、最近、多数の者を引き入れて生活し始めました。人の出入りも多く、また、夜中に大勢で騒ぐことがたびたびあり、他の入居者から苦情が出始めています。契約を解除したいと思いますが可能でしょうか？

(多人数の使用による問題)

一般に、建物の種類や構造から、使用に適した人数はおおよそ決まっています。

賃借人が、この使用に適した人数を超えるような人数で建物を使用する場合、以下の問題が生じる可能性があります。

- ①建物の傷みが激しくなること
- ②騒音等により他の賃借人に迷惑を及ぼすおそれがある
- ③居住者の氏名・人数が把握できず管理が困難となる

(多人数の使用を理由とする契約解除の可否・要件)

賃貸借契約書に部屋を使用できる者や、使用人数が定められている場合、このような特約は上記問題を避け、賃借人が建物を適正に管理するために、合理的理由があるものとして有効であると解されます。

そうすると、賃借人は当然にその約定に従う義務を負うと考えられ、この特約に反して多人数で使用した場合は、賃貸人は賃貸借契約を解除することができます。

ただし、家族が一時的に泊りにきたとか、友人がたまに泊まっていく程度であれば、契約解除はできないと解され

ます。

では、契約書に多人数使用禁止の特約がない場合はどうでしょうか。

この場合は、多人数に使用させたということだけで、直ちに契約を解除することはできません。

ただ、適正な人数を超えて部屋を利用されると、通常の使用に比べて、部屋の内部の損傷が激しくなったり、大勢で騒ぐことで他の入居者に迷惑がかかる、といったようなことが発生する可能性があります。

このような場合、賃貸人との信頼関係は破壊されたと考えられ契約の解除をすることができます。

今回の場合、賃貸借契約に使用者や人数の特約があれば、Aの行為は特約に違反した行為とみなされ、賃貸人は契約を解除できます。

また、そのような特約がなくても、すでにAは夜中に大勢で騒ぐなどして、他の入居者に迷惑を掛けている状況にありますから、もはや賃貸人との信頼関係は破壊されていると考えられ、契約解除はできるものと解されます。

前は、ご主人の一言でその場の雰囲気に変化が・・・というところまででした。

「ごめんなさいね。主人はきれい好きなんです。家でも部屋が散らかっているとすぐ不機嫌になるんです」

「おまえは余計なことは言わなくてもいい」

「だって、ほんとうのことじゃない。散らかっているのが嫌なら自分でやればいいじゃない。いつだってわたしの責任にするんだから。それに、この部屋が散らかっているのは売主側の不動産屋さんが横着しただけと、さっき教えてくれたじゃない。それでいいんじゃないの」

いやあ愕きました。三步後ろを歩く大和撫子、そんなイメージの奥さんから、まさかそんな言葉が発せられるとは想像もできませんでした。

「主人はねえ、いつも言葉足らずでよく誤解されんです。米本さん、気を悪くしないでね」

奥さんの思わぬ反撃に面食らった(?)ご主人は、体裁悪そうに窓の向こうの景色を眺めています。

「正直に言えば、わたしも売主側の不動産会社のことが気になります。一度も会っていないから余計にそうかもしれませぬ。でも、私たちはこの家を買うとしたら、米本さんを通じて

買うわけですよ。だったらあなたさえしっかりしていただければそれでいいと思うの。ねえ、そうでしょ、お父さん」

このご夫婦とお会いしたのはほんの数十分前。ご夫婦も私もお互いにどんな人物か、まだ、よくわかっていません。それにもかかわらず、奥さんは私のことを信じ、否、信じようとしています。

「あゝ、おまえの言うとおりの。もうひとりの不動産屋のことは気にはなるけど、片付けが下手な奴と割り切るよ」

「お父さん、『奴』とは、そりゃ失礼よ」

「わかったわかった。そんなに苛めるな。で、どうする？お願ひするなら早く返事をした方がいいぞ」

和気藹々から微妙な雰囲気へ、そして今は購入を前提にと思ひもよめ展開ですが、もし、奥さんがこの場にいなかったらいったいどうなっていたのでしょうか。

リビングに場所を移動し、購入に伴う諸経費、税金、手続きの流れを説明することにしました。

ご夫婦は『家を買うために儉約して貯金してきた』というだけあって自己資金に不足はありません。ただ、今後の生活のことも考えると全部吐き出すわけにはいかず、一部はローンを組むことにしました。 続く



編集後記

憧れのお子様ランチ

わたしがまだ小学生の頃のことです。春休みだというのに小遣いもなく家でひとりゴロゴロしているとき、突然、百貨店に行くから付いておいで」と母。

赤貧を洗うが如し超貧乏の我が家なのに、「体全体どうしたというのしょう。」

なにしろ行くの。」

はいからいいから。ほら、早く服を着替えんと連れてってやらんよ」

当時の我が家から百貨店のある栄 当時は栄町でした。へは、バスに乗ればさほど時間もかからず着く距離でした。

それなのに母は、歩いても行けるから」とバックに財布とタオルを詰めさっさと歩き出します。

その日は四月とは思えないほかほか陽気で少し歩くと早くも汗が出ます。

二十分ほど歩いたでしょうか、喉はからからに渇き、おまけに足も痛くなってきました。栄町へはまだまだ距離があります。

まだあゝ疲れた」と泣きを入れると、女の母ちゃんだて歩いているんだよ。くすぐくすぐらんと歩きな」

優しい言葉を期待した私が間違っていました。

母が渡してくれたタオルで汗を拭き、ふたたび行軍開始です。

そのときでした。車が砂利道をぶわっつと砂煙を上げ私たちの横を通り過ぎていきます。

チクシヨ、俺も大人になったら絶対にお金儲けて車買ってやるから！

それにしてもなにもバス賃までけちらなくても思うのですが、節約だ、貯金しろ」が口癖の母です。から、これくらいは朝飯前といったところかもしれない。

家を出てかれこれ一時間近く経ちましたでしようか、目指す百貨店にようやく近づいてきました。

達成感はありませんが、まさにほっとした瞬間です。

店に入ると春休みのせいか家族連れやら大勢の人で賑わっています。さっきまで強がっていた母も相当に疲れたのでしょう、店の隅にあったベンチを見つけると躊躇せず腰かけます。

お腹が空いたなあ。博、大食堂でご飯食べようか？」

やったあ！百貨店の食堂なんて生まれて初めてです。

店の前のショーケースを覗き込むとどれもこれもみんな美味しそうなものばかり。

でも心は決まっています。ハンバーグやエビフライにご飯に旗が刺さったお子様ランチです。なんとジューズも付いています。

頼んでいい？」恐々母の顔を覗くと、馬鹿かお前は。そんなお金どこにあると思ってるの！でもしょうがないね。きょうだけだよ」

普段とは違う穏やかな笑顔にホッ。

で、母ちゃんはなににするの？」

そうだなカレシにしくよ」

トホホ・・・親がカレーなのに自分だけ好きなものという訳にはいきません。お子様ランチは諦めることにしました。

席に着くとひらひらの白いエプロンを着けたきれいな姉さんがカレーを二皿運んでくれました。

大食堂の片隅で母と食べたカレー。ちょっぴり豪華さを感じた瞬間でした。