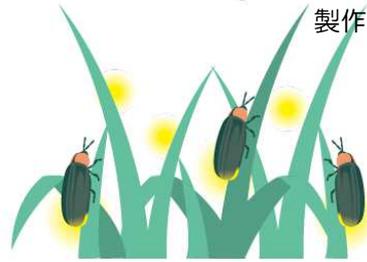


## にこにこ新聞

6月号

VOL. 172

発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子

境界の紛争は、すでに起きている場合もあれば、起きてはいないけれど当事者にはその火種が見えていていつかは起きる、というのもあります。

また、その反面、火種はおろか燃えるものすらないと思われていたのに、突如起こる場合もあります。

現在は平静であるからといって決して安心してはいけません。

将来の紛争に対する気配り、あるいは将来の紛争の火種をつぶしておくという気配りが状況に応じて必要です。

現在は、はっきりとしている境界が不明になるとか、隣地がクレームをつけそうな可能性のある現状変更には、自分が行うものでも他人が行うものでも、すべて対応しておかなくてはなりません。

たとえば、隣地が造成工事を行うなど地形の変化が予想される場合には写真を残すとか、当の相手方から明確な言質を得ておく等々状況に応じた対応が必要です。



## 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.102 賃借人Aがアパート内で自殺しました。それ以来、その部屋には入居希望者が現れないだけでなく、他の賃借人の数人が退去しました。

この場合、Aの保証人や相続人に損害賠償の請求はできるのでしょうか？

この場合、賃借人の債務不履行責任とその損害賠償の範囲が問題となります。

(債務不履行責任)

賃借人は、賃貸人との間の賃貸借契約に基づき、賃貸人に対し、善良なる管理者の注意をもって借りた部屋を保管する義務があり、契約終了時には部屋を借りた当時の状態で返還する義務があります。

賃借人は、他人の建物を使用収益するものであるため、契約またはその建物の性質によって定められた用法に従わなければなりません。

この用法に従う使用に伴う減価償却は賃借人の責任とはなりません、用法に違反して経年劣化の範囲を超える建物の財産価値を著しく低下させてはいけない義務を負っています。

さて、貸室で賃借人が自殺すれば、その後、その貸室への入居者がいなくなり、その他の入居者も退去することは容易に予測できます。

したがって、賃借人が貸室で自殺することは、かかる賃借人の義務に違反するものであるといえます。

では、賃借人に債務不履行責任が認められるとして、どの範囲まで損害賠償ができるのでしょうか。

債務不履行責任による損害賠償の範囲については、債務者は債務不履行責任によって通常生ずる損害、および特別の事情によって生じた損害のうち、債務者がその事情を予見していた、または予見できたものについて損害賠償を負うことになります。

自殺によって生じる損害の範囲には、いろいろな考え方があり、自殺によって賃料が15%から30%くらい下がり、それが3年くらいで通常の賃料に戻ると考え、その差額の3年分が一応の目安となります。

しかし、明確な判例があるわけではなく常識的な範囲で考えるしかありません。

なお、賃借人は自己が賃借した貸室について善管注意義務を負うものと考えられますから、他の入居者の退去については損害賠償の対象にはならないと思われます。

今回、入居者Aは死亡していることから、損害賠償は相続人または保証人に請求することになり、損害額については個々の状況に応じて具体的に検討することになります。



今回は、購入を前提にローンの事前審査を・・・というところまででした。

その日、購入申込書にサインをしていただき事前審査に必要な書類は、用意出来次第、御主人から連絡をいただくことを約束し、現場を離れました。

さっそく、社長(売主から売却依頼を受けた不動産会社)に、購入申込みの件を報告すると、「ほんとに決まったの？」と半信半疑の様子。

早く決まるといいな、と云ってたくせに・・・  
「まだ、ローンの審査がありますから確定ではありません。でも購入の意思は固いですよ。心配ないと思います」

「そうか、で、ローンは通りそう？」

「自己資金は多いし、勤続年数や年収も基準内ですから問題ないと思います」

「わかった。融資の承認が下りたらすぐに契約できるよう、契約書と重要事項説明書はこちらで作っておくから後は頼んだよ」

不動産業者のなかには法律に触れるとわかっていながら自分に都合の良い契約をする者もいます。

この社長がそんなことをするとは思えませんが、念のため、

契約書が出来たら、事前に見せて欲しいとお願いすると、早く承諾してくれほっとしました。

それから二日後、買主の奥さんから審査に必要な書類が用意できたから、来て欲しいと連絡が入りました。

さっそく御主人の帰宅時間に合わせ自宅に伺うことにしました。

「汚い部屋で悪いが上がってちょうだい」  
仕事から帰ったばかりなのか、作業着姿のまま御主人が迎えてくれました。

御主人の言葉とは裏腹に、部屋はきれいに片づけられ掃除も行き届いています。

きっとご夫婦とも綺麗好きなのでしょう。物件見学のとき、奥の部屋の汚さに驚いたのも無理はありません。

事前審査の書類を御主人に渡し、必要事項を記入してもらうことにしました。住所氏名、勤務先、年収・・・と順調に記入しますが、他の借入欄でふと手が止まります。

「他の借入の有無？借金は無しと書けばいいの？」  
「なにも無ければ無しでけっこうです。あるんですか？」

「あるわけないだろ、なあ母さん」  
気のせいでしょうか、御主人、言葉が上ずっています。 続く

## 編集後記

### 喧嘩の原因はぜんざい？それとも貧乏？



まだ5月だというのに、きょうも最高気温が三十度を超えました。こんな日は冷えたビールをぐいといきたいところですが腹の調子がイマイチのため麦茶で我慢。その代わりというわけではありませんが食後にデザートを食べないと気が収まりません。

昨日、美味しいと評判の和菓子屋で買った饅頭が一個残っているの思い出して、いつもの引き出しを開けると、あれっ、ひとつもありません。

おかしい、たしかここへ仕舞ったはずなのに場所を間違えたのでしょうか。

おっ、饅頭どこにやった？」  
知らない。昨日食べちゃったんじゃないの？」  
馬鹿言え。昨日は二個食べたからあと一個残っているはずだ」  
そんなこと言ったら知らんものは知らんよ。勘違いじゃないの？オホホホ」  
自分の嘘に我慢できず笑ってしまっ妻。

まったく。食べるなら食べると言えよ」  
じょうがないでしょ。お昼に食べるものがなかったのだから」  
わかったわかった。で、なにが他におやつはないの？」  
そだね。井村屋のあずきの缶詰ならあるけど」

「.....」  
コンビニに買いに行くのも煩わしく、もうなんでもいいやとスーパーで掬った小豆を口に運ぶと遠い昔のことが蘇ってきました。

私が小学生の頃のことです。夕方、遊び疲れて家に帰ると母が台所でゴソゴソしています。  
腹減った？晩御飯なに？」

聞こえていないのか無言で戸棚を開けたり閉めたりとせわしい母。  
腹減ったよ」  
わかってる。なにを作るのかわかるから、ちょっと待って」  
出ました。恐怖の男言葉。これが出るときは機嫌が悪い証拠です。テレビを見ながらおとなしく待つことにしました。

しばらくすると台所で母が、  
「ちょっと」と呼びます。  
なに？」また怒鳴られるのかとびくびくしていると  
晩御飯、ぜんざいにしようか」  
えっ、ぜんざい？なんで？」  
粟がないんだよ」と母。  
そういえばきょうは月末。慢性貧乏の我が家は普段から粗食ですが月末はとくに悲惨です。

団子を作るから手伝いな」  
お餅ではなく小麦粉で作った団子が我が家のぜんざい。

小麦粉に適当に水を加えお玉でかき混ぜていると、台所から小豆が煮えるいい匂いがしてきました。どうやら出来上がったようです。

「っばい作ったから好きだけ食べていいよ」  
母のその言葉に安心しお玉でこっそり小豆を掬います。するとそれを見ていた姉と兄が箸を止め、私を睨みつけます。

マズイ！掬った小豆をまた鍋に戻します。そこへ父が仕事から帰ってきました。辛党の父は甘いものが苦手。  
「ぜんざいで悪かったね」今夜もまた夫婦喧嘩が始まりました(涙)。