

にこにこ新聞

7月号

VOL. 173

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



令和元年7月30日、愛知県内の26市町村において、津波災害警戒区域が指定される予定です。

(津波災害警戒区域とは)

津波が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあり、津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべきとして指定された土地の区域をいう。

津波警戒区域内では、津波の発生時における避難施設の指定など警戒避難のために必要な措置が講じられる。

(津波災害警戒区域が含まれる市町村)

名古屋市・・・中村区、瑞穂区、熱田区、中川区、港区、南区、緑区

他の市町村・・・あま市、弥富市、蟹江町、津島市、常滑市、東海市、知多市、大府市、高浜市、半田市、南知多町、美浜町、武豊町、東浦町、阿久比町、飛島村、西尾市、安城市、蒲郡市、豊川市、豊橋市、田原市



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.103 賃借人Aから水漏れによりカーペットや家具が破損したとして損害賠償を請求されました。原因は上階の賃借人Bが大量の水を流したため、老朽化していた排水管から漏れたことにあります。たしかにアパートの設備に問題はありますが、Bにも責任があるのではないのでしょうか?



このケースで問題となるのは、工作物責任、賃貸人の債務不履行責任、そして賃借人の不法行為責任です。

(工作物責任)

民法は、工作物の設置または保存に瑕疵があることで他人に損害が発生したときは、一時的に占有者が責任を負い、占有者が損害の発生を防止するために必要な注意をした場合は、二次的に所有者が責任を負うと定めています。

(賃貸人の債務不履行責任)

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い、建物を居住に適した状態で引き渡さなければなりません。

排水管が賃貸人の管理によるものであり、その管理が不十分であったため漏水事故が発生したような場合は、賃貸人が債務不履行責任を負うことになります。

(賃借人の不法行為責任)

賃借人が通常の使用方法を逸脱した排水管の利用をしたために漏水事故が発生した場合には、当該賃借人も不法行為責任を負うこととなります。しかし、排水管が老朽化していたことを認識しながら多量の排水をしたような場合でない限り、過失は認めるのは難しいと思われます。

(結論)

排水管が専ら賃借人Bによって利用されていたものであり、かつ、その管理も同人が行っていた場合には、賃借人Bが不法行為責任による損害賠償責任を負うことになり賃貸人は責任は負いません。

一方、賃借人Bの賃借部分の外など共用部分に排水管があり、賃貸人が管理すべきものである場合には、賃貸人が工作物責任または債務不履行責任により損害賠償責任を負うこととなります。

この場合、Bが多量の水を流したとしても変わりはなくBに瑕疵が認められる場合には、Bとともに賃貸人も損害賠償責任を負うこととなります。



今回は、融資申込書を書く際、他の借入の有無でご主人の言葉が上ずり・・・というところまででした。

記載事項に漏れがないか一通り目を通します。大丈夫のようです。

「では、明日、さっそく銀行に提出します。おそらく銀行からご主人に融資申込みの確認のため電話が入ると思いますがそのときはご対応をお願いします」

「わかった。で、ローンは通りそう？」
家を買うのもローンを組むのも初めて、というご主人。嬉しさと不安が半々といったところなのでしょう。

「大丈夫です。心配いりません。おっと、私が御貸しする訳ではありませんので、多分・・・ということにしておきます」

「いやあ、結果が出るまで落ち着かんあ。何日くらいでわかるの？」

「早ければ1～2日くらいです」

「えっ、そんなに早い？」

「銀行によって差はありますが遅くても一週間くらいです」

「そうか、ではいい返事を待っているから後は頼んだよ」
申込書と必要書類を預り、玄関を出るとまだ6月だというのに

ムツとする暑さが襲ってきました。

こんな日は早く家に帰ってビールで一杯やるに限ります。事務所には戻らず自宅へ直帰することにしました。

玄関を開けると台所から飛び出してきた妻は私を見るなり「あれっ、どうしたのこんなに早く？」と怪訝そうな表情。

「おかえりぐらい言えよ」と言うと、予定が狂っちゃうじゃないのと今度は逆切れです。

どうやら9時の帰宅時間に合わせてまだ料理の準備中のようです。

仕方が有りません。先に風呂に入ってテレビのナイター中継でも見ながら待つことにしました。

待つこと1時間、ようやく料理が出来上がったようです。もうお腹はペコペコで、このぶんなら何を食べても美味しいに決まっています。

キンキンに冷えたビールを一気に飲み干すと、妻が「どうしてきょうはこんなに早い？」と、また同じことを聞いてきます。

先ほどの夫婦のことを一部始終話すと

「へえ、そうなの。ローンが通ると良いわね。娘さんを自分の家から嫁に出したいという気持ち、よくわかるわ。それでローンは通りそうなの？」 「……………」



次号に続く

編集後記

なんでもない下町の喫茶店が好き

その日、妻とつまらないことで喧嘩した私は朝食も取らず家を飛び出しました。
朝食抜きで学校や仕事に行く人もいるようですが、それでは力が入りません。
近くの喫茶店で腹こしらえをすることにしました。
その店はトーストに玉子という何の変哲もないモーニングですがあんこが付いてくるし、なによりゆっくりできるのが好きでした。
コーヒーを飲みながら窓越しに道行く人を眺めているとなぜか心が落ち着きます。
少し離れた席ではサラリーマン風の男性二人が会話もなく無言でスマートフォンを眺めています。
せっかくなら二人で来たなら少しくらいは会話があってもよさそうに思うのですが、これも時代の流れでしょうか。
奥の席では近所のおばちゃん達が、さきほどのサラリーマン二人組とは違い会話が弾んでいます。
聞くともなく耳に入るのは旦那嫁の悪口に孫の自慢、病気のことなど生活感溢れる内容です。
時計の針を見ると八時を少し回ったところ。
もう少しゆっくりしようと思いを雑談を取りに行くと、カウンターでは最近ちよび髭を生やしたマスターがお客さんと親しげに会話を楽しんでいいます。
本人がどう思っているかわかりませんが、髭のなかつたときの方が品があったのに残念。
雑誌の横には各紙の朝刊とスポーツ新聞が並べられています。
目に入ったのは「ファンは泣いている。頑張れドラゴンズ」の大きな文字。

あくあ、ドラゴンズまた負けんだ。
読む気にもならず男性週刊誌を冊手にして席に戻ります。
最近の週刊誌はどれも、現役を引退した層をターゲットにしているのか年金、相続、病気の記事が多いようです。関心がない訳ではありませんが朝から読む気にもならず、ぱらぱらとめくると、こんどはHな写真のページ。
どこで誰が見ているかわかりません。ぐっくらえてページを飛ばします。
雑誌をテーブルに置き、氷で薄くなったコーヒーを飲み干すと、六〇代位のカップルが入ってきました。
女性は綺麗に着飾りいかにもキャリアウーマンという感じですが、それに対し男性はというと頭はボサボサで着ている服もしわが寄り冴えない風貌です。
二人は席に付くとまるで恋人同士のようにイチヤイチャします。
夫婦でないことは「目瞭然。危ない関係とわたしは見ました。」
そうこうしていると、今度は杖をついたおじいさんおばあさんが入店してきました。
「コーヒーでいいか」
おじいさんの言葉に、おばあさんは黙って頷きます。
暫くしてコーヒーが運ばれてくると、おじいさんが無言でおばあさんのカップに砂糖を一杯入れます。
あ、間違いない夫婦でしょう。
さて、そろそろ仕事に出掛ける時ですか。きょうもまた一日が始まりました。