

にこにこ新聞

8月号

VOL. 174

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子

境界がはっきりしないということは、実は珍しくありません。よくあることです。境界がはっきりしない原因や内容は様々ですが、いずれにせよ十分注意することが必要です。

(境界がはっきりしないとどうなるか)

- ①隣地とトラブルが起こりかねません。家を建てたり塀を作ろうとした場合に、越境しているから引っ込めろとクレームが付くあるいは、逆に相手が越境していると思われる場合でも相手にされなかったりする、といったことが考えられます。
- ②将来、隣人からの主張や訴訟により、境界がとんでもない位置になり、土地の面積が減ってしまうことがあります。
- ③売買の際に支障になります。仮にトラブルがなく現実に十分な使用ができていても安心できません。売却の際は買主から境界の説明を求められ、はっきり説明できないと売れないこともあります。また、境界を確定するため土地家屋調査士に依頼しても、隣人が測量に立会ってくれない場合は、境界確定はできません。



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.104 家賃を滞納している賃借人に支払い催告をしたところ、滞納賃料全額を持参してきました。賃借人はずぼらな性格なのか、これまでも頻繁に家賃を滞納し信用できないので、家賃を受け取らずに、このまま契約を解除したいと思います。契約の解除は可能でしょうか？

賃貸借契約は、貸主が目的建物を借主に使用収益させ、借主がこれに対して家賃を支払うことを基本的な内容とする継続的な契約です。

このように借主の家賃支払義務は重要な義務ですから、これを怠るような場合は、契約の基礎をなす信頼関係に影響してきます。

家賃の不払い等の事情を考慮したうえで、この信頼関係を破壊する程度に至れば、契約の解除は可能となります。

民法は、契約当事者の一方に債務不履行が生じた場合に相手方が契約の解除をする場合の要件を定めています。

これによれば、借主が家賃を滞納している場合には、貸主が相当期間を定めて支払いを催告し、その期間内に家賃の支払いがなければ契約を解除することができます。

※通常、一週間から10日ほどの期間をもって「相当な催告期間」とされています。

この規定からも明らかなおり、契約の解除権が発生するには催告期間が経過していなければなりません。

1.催告期間経過前に滞納家賃全額を持参してきた場合は、債務不履行状態が解消され、解除権自体が発生しないこ

とになります。したがって、契約を解除することはできません。

2.催告期間経過後に家賃全額を持参してきた場合は、催告期間の経過により、貸主には契約解除権が発生しています。

もっとも、この段階では解除権が発生しただけであり実際に契約を解除するには契約解除の意思表示が借主に到達している必要があります。

そうすると、解除の意思表示をする前に借主が滞納家賃全額の支払いをした場合には、発生した解除権は消滅するということになります。

つまり、解除権が発生しただけでは、まだ契約関係は有効に存続しているということになります。

したがって、契約解除の意思表示が到達する前に借主が滞納賃料全額を持参していますので、債務の本旨に沿った弁済となり、貸主がこれを拒否しても解除権は消滅しており、契約解除をすることはできません。

なお、滞納が頻繁というだけでは契約の解除は難しいと思われま



前は、ローン申込みに必要な書類を預り・・・というところまででした。

翌朝、取引のある銀行に出向きました。幸い担当者は融資のベテランで安心して任せられます。融資係りもいろいろで中には不慣れな人もいて、そういう人に当たるとたいがいロクなことがありません。

とあるお客様のローン契約のときのことでした。銀行の応接室で、お客様は担当者に差し出される書類に手際よく署名していきますが、ふと見るとローン契約書の金利欄が当初の金利より高い金利になっています。

「ちょっとまって。金利が違いますよ」と指摘すると担当者は一瞬びっくりした表情を見せましたが「審査内容によって金利が変わることがありますから」と平然としています。

たしかに、そのお客様は条件的に厳しい方でした。しかし、それならそれで、承認が下りたとき、なぜ金利のことを言わなかったのでしょうか。

幸い、わたしの手元には銀行からの融資承認書の写しがありました。間違いなく契約書の金利より低い金利です。

それを見せると、担当者の表情が一変しました。「上司と相談してきます」と言い残し、応接室を出て行きました。十分ほど待たされたでしょうか。上司が担当者連れて

入室してきました。

「手続きに不備があり大変ご迷惑をお掛けしました。お詫び申し上げます。しかし、融資金利は決定事項です。金利の変更はできませんので何卒ご了承ください」

結局、お客様は他の銀行で審査が通る保証もないからと受け入れることになりましたが、担当者からは最後まで納得できる説明はありませんでした。

さて、話しを戻します。

「書類はこれでオーケーです。早ければ明日にも承認の回答が出ると思います。書かれている内容が事実であればですけど」

あのご主人が嘘をつくような人とは到底思えません。ベテラン担当者が太鼓判を押すくらいですから審査はきっと通るでしょう。

手続きを終えると、その足で今回販売を任せてくれた社長を報告がてら訪問することにしました。

事務所のドアを開けると、室内は相変わらずタバコの匂いが充満しています。

「good morning コーヒーでも飲む？」

社長、気分が良さそうです。

次号に続く

編集後記

みちのく紀行 その1



「うわあ〜みてみてえ。きれいなねえ」

その日、いわて花巻空港を降り立った私たちは、最初に小岩井農場に向かうことにしました。かねてから行きたい行きたいと思っていた東北の旅。

念願叶い、今日、ようやくその日を迎えることが出来ました。小岩井農場は学生時代にいちど訪れたことがあります。きょうもそのときと同じように岩手山が優しく迎えてくれました。桜も紅葉もありませんが、その分、人も少なくゆっくり過ごせそうです。

園内マップを頼りにあちらこちらと散策しますが、その広さには圧倒されます。五分ほど歩いたでしょうか、妻が早々と「脚が痛い」とギブアップです。

牛の形をしたベンチに腰掛け一休みすることにしました。すると遠くの方から観光客が載せられた台車がトラクターに引かれこちらの方に向かってきます。何かなとパンフレットを開くとトラクター・トレインと呼ばれるもので、森林エリアを巡りながら雄大な自然を満喫できると書いてあります。

「乗ろうか」「うん乗ろ乗ろ」出発まで少し時間がありますのでソフトクリームでも食べながら待つことにしました。寿がきやも美味いけど、やっぱり牧場産には敵いません(と思っ)添乗スタッフの「そろそろ出発します」の掛け声が掛かると、それまでだれもいなかったのどこからともなくそろそろ人が集まってきました。

したが、あにはからんや全席満席の大盛況。四〇分ほどのツアーは添乗スタッフの軽妙なトークもありそれなりに楽しいものでしたが、牛や羊がいるところはコースになかったようだがっかりです。空を見上げるとそれまでの曇り空がいつの間にかカンカン照り。農場内で早めの昼食を摂り、次の目的地、浄土ヶ浜に向かうことにしました。

浄土ヶ浜という名称は、なんでも江戸時代、地元住職がさながら極楽浄土のごとし、と感嘆したことに由来するそうですが、白く尖った岩肌には木々が群生し、この緑と白い岩、海の青さが絶妙にマッチしています。まさにここを見ずして死ぬるかといったところです。

レンタカーのナビに目的地をセツトすると到着時間は午後三時。最終の遊覧船が午後三時出航ですからなんとか間に合いそうです。

このルートはガイドブックによれば絶景が広がるドライブコース：のはずでした。

しかし、行けども行けども山ばかりでおまけにダンパーも多々絶景には程遠い、ただの山道です。

ハンドルを握って二時間が経過。目的地までまだ距離があります。

疲れたから腰を揉んでくれと妻に頼むと「だから言ったでしょ。長い運転は無理だ。痛てて、私も腰が痛くなってきた」

ここでエンジンを止め車を降ります。うん、空気がおいしい・・・妻もドアを開け、よろよろと降りてきました。

次号に続く