

にこにこ新聞

10月号

VOL. 176



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子

境界標に何を用いるかについて法律上の制約は別段ありません。極端に言えば何でもかまいません。

しかし、境界を示すという目的からすれば、設置したにもかかわらず分かりにくいものや、すぐに腐ってしまったり壊れてしまうような耐久性のないものでは効果がありません。

そこで、境界標はできるだけはっきりしたもので耐久性もあり、また、境界標が簡単に移動しては問題ですので移動が困難なものが良いということになります。

この点から、一般的に用いられるものにコンクリート製の杭があり、コンクリート杭が設置できない場合には金属プレート、金属釘が用いられます。

なお、境界標には設置者、設置方法、設置手続き、境界標の種類などにつき法律上の規定がなく、勝手に設置できるという点から必ずしも信頼できる保証はありません。そのため設置時、設置状況、設置者といったものを総合して信用度を判定することになります。



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.106 賃借人が契約更新をした後に家賃を滞納しているので、連帯保証人に滞納分を請求しました。すると連帯保証人は「更新後の契約については保証責任はない」と主張し支払ってくれません。保証人の主張は正しいのでしょうか？

賃貸借契約書に、保証人は更新後の賃貸借契約に基づく賃借人の債務について保証する旨の条項が入っている場合は、更新後の滞納分についても保証責任が生じることはいうまでもありません。

しかし、更新後の契約については保証責任を負わない旨の条項が入っている場合は、更新後の滞納分について保証責任は及びません。

問題は、これらの条項が記載されていない場合に、更新後の契約上の債務について、保証人が責任を負わなければならないかどうかという点です。

(契約更新と保証人の地位の存続)

賃貸借契約が更新された場合、保証人はあくまで当初の契約について保証したのであって、更新後の契約は別個の契約であるとして更新後に生じた債務を負わないとする考えもありますが、特段の事情がないかぎり原則として責任を負うとした判例があります。

なお、更新は、合意による更新であっても、法定更新の場合でも同様に責任を負います。

このように契約更新後であっても、原則として保証人

責任は継続することになりますが、保証人は賃借人の行動を常に把握しているわけではありませんので、事情によっては保証人の責任が制限されることもあります。

(保証人の責任が否定される場合)

上記のように、契約更新後であっても原則として保証人の責任は継続することになりますが、保証人は賃借人の行動を常に把握しているわけではありませんから、事情によっては保証人の責任が制限されることもあります。

この点、長期間にわたって賃借人が賃料を滞納つづけていたにもかかわらず、保証人に何ら通知せず、契約を複数回更新をし、結果として滞納期間が長期にわたった事案につき下記の判例があります。

「賃料の滞納があったにもかかわらず、賃借人が保証人に何ら通知しないで契約を、複数回、合意更新することは社会通念上あり得ないことで、このような場合にも保証人に責任を負わせるのは、保証人としての通常の意思に反し、予想外の不利益を負わせるのは許されない」

このように、契約が更新された場合、合意更新、法定更新とにかかわらず、原則として保証人の責任は継続されますが、争いを避けるには、更新後における保証人の責任の有無を契約書で明確にしておくことが大切です。



前は、間違いなく通ると思っていたローンがどういふわけか通らない・・・というところまででした。

翌朝、銀行の担当者に会いに行きました。

個人情報と理由に詳細を教えないだろうなと思いつつも電話のやりとりだけで済ませる訳にはいきません。

「自己資金も多いし年収も基準に達しているはずですよ。なぜ通らないのですか？」

「保証会社から否認の理由は聞かされていません。申し訳ありませんがお答えのしようがありません」

「だったら推測でもかまいません。あなたの経験上、これだなどと思うことはありませんか。言質は取らないから教えてください」

担当者は困ったなという表情ですが、しばらく考え込んだ後ひときわ小さな声で話し始めました。

「たしかに自己資金は多く物件の担保不足は考えられません。年収も返済比率が基準内ですから問題にはならないでしょう。そうすると個人情報しかありませんね」

「個人情報？ ローン申込人からは他に借入はないと聞いているけどそうではなかったということですか？」

「これ以上のことはなにもわかりません。断っておきますがいま話したことはあくまで一般論です。私の考えではありません」

んから勘違いしないで下さいね」

担当者の言うとおりに。これ以上聞いても事実がわかるわけはありません。あとは買主さんに直接聞くしかありません。

その夜、買主さん宅を訪問すると、「いまから晩酌の時間だけど一緒に一杯やる？」と出迎えてくれた御主人。

台所からは奥さんの手料理でしょうか、美味しそうな匂いが漂ってきました。

「じつはローンのことですが・・・」

「そうか、まだローンの結果が出ていなかったんだ。で、どうだったの？」

「残念ですがダメでした。今回の融資はお受けできないとのことですよ」

「えっ、どうして？ どうして通らないのよ。銀行はどう言っているの？ 困ったわ。お父さん、どうしよう」

予想外の展開に、私が知っている奥さんとは別人のように狼狽えています。

今朝、銀行の担当者の話をそのまま伝えると

「お父さん、私に隠れて借金でもしているの。どうなのよ」

「借金なんかある訳ないだろ。馬鹿なこと言うな」

徐々に険悪なムードが漂い始めました。

次号に続く

編集後記

みちのく紀行 その3



浄土ヶ浜から車を走らせること二五分。今夜の宿、渚亭たろう庵には夕方五時に到着しました。宿は高台にあり部屋からは三陸海岸が一望できるはずでしたが、その日は霧がかかり、うっすらと海が見える程度。これでは満点の星空を見ながらゆっくり温泉に浸かって・・・とはいきそうにありません。お着きのお菓子を部屋まで運んでくれた仲居さんは、せっかくなのに残念ですね。でもここはよく霧が出るんですよ」と、じつにあっけらかんとして、わたしは妻と顔を見合わせ苦笑いするしかありませんでした。そうこうしているうちに夕食の時間です。最近部屋食が少なくなりバイキング形式のところが多くなりました。好きな料理を好きなだけというのはたしかに合理的かもしれませんが、どうもあの雑然とした雰囲気が好きになれません。その点、ここは部屋食ではないものの、食事処として各個室が用意されており落ち着いて食事が楽しめます。案内された部屋は掃除が行き届いておりテーブルには可愛らしい花が生けられています。席に着きふと窓の外に目をやると辺りはすっかり暮れなずんでいきます。なかなかいい雰囲気です。遠く離れた所に初めて訪れた喜びも重なり気分が高揚しているのが自分でもわかります。お飲み物はどうされますか？」料理が運ばれる前に女将さんが挨拶を兼ねてお酒のメニューを持ってきてくれました。

見るとどの酒もビックリするような値段。でも今夜は特別な日です。奮発していちばん高いのを注文すると「少しだけにしておきなさいよ」と妻。わたしの体が心配なのかそれとも財布のことがわかりませんが「うん」と適当に聞き流し、運ばれた冷酒を口に運びます。うん！「りゃあ美味い。聞けばこのお酒は地元では名の通った銘柄であまり手に入らないとのこと。きょうはいいホタテが手に入ってるね。これサーブですけど」そう言って差し出されたお皿には見るからに新鮮なホタテの刺身がきれいに盛り付けられていました。では、いただくのでしょうか。四十年以上連れ添った夫婦ですから二人に会話は多くありません。それでも出される料理に舌鼓をうちながら時折り交わす他愛もない会話でお互い笑顔になれるのは非日常感がそうさせるに違いありません。明日は民話のふる里、遠野市を経由し田沢湖までのロングドライブです。まだまだ呑み足りませんがデザートが出されたところで今宵の宴はこれにて終了。部屋に戻り露天風呂で体を休めることにしました。相変わらず外は霧がかかったままですが星空は見えますが、耳を澄ませると海岸に打ち寄せる波の音が遠くから聞こえてきます。はあ、極楽極楽・・・みちのく旅、初日はこうして暮れていきました。