

境界標の設置は隣接地の所有者が共同で設置するのが、いちばん理想的で目的にかないます。

民法223条でも「土地の所有者は、隣の土地の所有者と共同の費用で境界標を設けることができる」としています。

しかし、実際のところどうかといえば、ほとんどの場合、境界を決めたいという方が設置と測量に要する費用を負担しています。

なぜでしょうか。
それは境界標設置が売買や相続など必要に迫られたときにしようとするからです。

急いでいますから「お隣さんも一緒に」なんてこと言っておられません。

お隣りの方も、境界標がお互いに必要なものとわかっていても、自分が必要に迫られていなければ出費を先送りしたいと思います。

また、無理に費用を求めればお隣さんとの仲を壊しかねません。現実には理想通りにはいかないものです。

にこにこ新聞

11月号

VOL. 177

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



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.107 先日の台風でアパートが損傷しました。修繕費用を業者に見積もってもらったところ、建て替えと同じくらいの費用がかかることがわかりました。家主である私には資金的余裕もなく修繕費用は出せません。このような場合、修繕義務を免れることはできないのでしょうか？

過大な修繕費用がかかる場合にも賃貸人の修繕義務が発生するかが問題となります。

(賃貸人の修繕義務)

賃貸人は原則として修繕義務を負います。ただし、無制限に修繕義務を負うわけではありません。

賃貸人の修繕義務は、①修繕の必要性、②修繕の可能性③建物の経済的価値、賃料、修繕費等の事情を考慮してその負担の有無が決められます。

①修繕の必要性とは、およそ修繕しなければ賃借人が使用収益できない状態となったことをいいます。

②修繕の可能性は、修繕が可能となるときのみ生じます。修繕の可能性は物理的・技術的な点だけでなく、経済的・取引的な観点からも判断されます。

判例も「賃貸人が修繕義務を負うのは、修繕が可能であって、かつ、その必要がある場合に限られる。修繕が可能というためには、それが物理的に可能であるだけでなく、経済的にも可能であることが必要である。すなわち、賃貸人に修繕義務を負わせることにより賃借者の基礎をなす信義上妥当でない場合には、賃貸人は修繕義務を免れる」としています。

これは、賃貸人による修繕義務は、賃料によって賄われることが前提となっており、賃料に比して明らかに費用を要する修繕を賃貸人に負担させることは、賃貸人と賃借人間の経済的公平を欠く、と考えられるからです。

なお、修繕が経済的に不能な場合とは、修繕が新築と同様の費用を要する場合とされています。

今回の場合、建て替えと同じくらいの費用がかかることから修繕義務を免れると解されます。

③その他の事情の考慮

もともと賃貸人の修繕義務は賃借人の賃料支払義務に対応するものですから、賃料の額、建物の欠陥によって賃借人が被る不便の程度等を勘案することになります。

したがって、賃貸借契約の当初より建物の老朽化が進み、賃料も相当程度低額に設定されているなどの事情がある場合には、賃貸人は修繕義務を負わないと解されることもあります。

なお、修繕不可能により部屋が使用できない場合は賃貸借契約は当然に終了します。また、一部不能となった場合には、使用収益可能な部分の割合に応じて賃料の減額請求が認められることになります。



前は、ローンが通らないのは借金のせい？・・・というところまででした。

住宅ローンは、自己資金の額、完済時の年齢、年収に占める住宅ローン返済の割合を示す返済比率、勤続年数や購入物件の担保評価、そして申込者の健康状態などが審査されます。

今回の資金計画では、自己資金は多く返済比率は基準内です。勤続年数も20年以上、なんら問題はないはずですよ。

では、何が原因なのか？

ご主人は「他の借入なんかない」とはっきり言っています。そうすると個人信用情報になにか本人も知らない情報が登録されている可能性が考えられます。

個人信用情報とは、氏名・生年月日をはじめローンやクレジットなどの利用状況(金融会社名、利用日、利用内容、利用金額、入金状況など)に関する情報のことで、個人信用情報機関に登録されています。

金融機関はローンの申し込みがあると個人信用情報機関でその人の個人情報を調べます。

金融機関は、延滞、遅延、債務整理(破産、代位弁済)を嫌います。

もし、遅延、延滞が数ヶ月以上続いていたたり、あるいは債

務整理等があると、有名企業に勤務しどれだけ高収入であってもほぼ審査は通りません。

「立ち入った話で恐縮ですが、ご主人は過去に返済で滞ったことはありませんか？」

「ないよ。そもそも俺は借金なんかしたことがない。車を買うときだって現金だし、カードといったらスーパーのポイントカードぐらいだ」

借金がなければ延滞・遅延も債務整理もありません。まったく不可解です。

「ねえ、お父さん。昔、あなたの弟さんにお金を貸してあげたじゃない。あれ、返してもらおう頼んでみたら」
さきほどは取り乱した奥さん、少し落ち着いたようです。

「無理だよ。弟は体が弱くて働けないから貸したんじゃないか。そんなお金、今頃残っている訳ないだろ」

「それもそうよね。でも、あれからずいぶん経っているけど、弟さん、その後はどうやってお金工面しているのかしら」

「知らんよ。そんなこと」

「あなた、前から弟は可哀想だって言って随分気にかけていたじゃない。知らないはないでしょ」

続く

編集後記

みちのく紀行 その4



明けて二日目の朝。カーテンを開けると昨夜の霧はすっかり消え去り大きな窓からは青い海と空が望めます。
朝食までのひとときを部屋にあるマッサージチェアで体をもみもみ。
「気持ちいい〜買ってえ」と妻は言いますが、こんな大きなものここに置くんだとすかさず却下。
置こうと思えば置けるけど、あまりの気持ち良さについついとうとしてしまいます。
おっと、そろそろ朝食の時間です。急いで昨夜と同じ食事処に行くと、丁度、仲居さんが料理をテーブルに並べているところでした。
「昨夜はゆっくりお休みになられましたか。チェックアウトは一時ですからゆくりして下さいね。それからみそ汁とご飯はおかわり自由です。足りないときは声を掛けてください」
テーブルには海のもの山のものが所狭しと並んでいます。
「おかわりどころか全部食べ切るのもむずかしいくらいですが、せっかくなので料理です。ゆっくり味わうことにしました。」
「うん、美味しい。これは家で作れない味だな」
見た目も味付けもプロの料理人が作るものはさすが違います。料理に舌鼓を打っていると気を利かしたのか女将さんが新しいおひつを持ってきました。
「ご飯のお代わりいかがですか」
「いやあ、もうけっこうですと言おうとすると、妻は照れ隠しなのか笑いながら「少しだけお願いします」と茶碗を差し出します。」

お腹がいっぱいになったところで部屋に戻り少し休憩。
妻が荷物の整理をしている間に、再びマッサージチェアで体をもみもみ。
「うぐぐぐ、そこ、そこ〜！」
下手なマッサージ師も顔負けのテクニクに思わず声をあげると、
「ちょっとお。私だって腰が痛いんだから」と膨れっ面の妻。わかったわかったと席を交代し、きょうのドライブコースを地図で再チェック。
浄土ヶ浜から遠野市、田沢湖へは最短ルートなら三時間半ですが、昨日と同じ山道コースです。
「それもつまらんなと海沿いのルートに変更することにしました。」
浄土ヶ浜〜釜石〜遠野〜盛岡〜田沢湖と欲張りコースで走行距離もかなり長くなりそう。
急いでフロントで精算を澄ますときょうは女将さんではなく人懐っこい笑顔が印象的なご主人が駐車場まで荷物を運んでくれます。
最後に玄関先で記念写真を取ってくれました。心の中でまた来ますと呟き手を振ってお別れです。
「さあ釜石に向けて出発です。空は青く初めて走る道に心は弾みます。」
やがて車は陸中海岸沿いの岩手県山田町に近づきました。
東北大震災から8年、海岸には巨大な堤防が随所で建造中です。
小高い丘には仮設住宅も残っています。改めて復興は終わっていないと思ひ知らされました。
車を走らせること二時間。そろそろお腹が空いてきました。新鮮な魚が揃った釜石まで我慢我慢・・・続