

にこにこ新聞

3月号

VOL. 180



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子

Q.将来、家を建てる予定で土地を買ってありますが、隣地の人が私の土地に車を勝手に駐車しています。このまま放っておいても大丈夫でしょうか。

A.隣地の人は空き地だからと気軽に考えて駐車しているかもしれませんが、このまま黙っていると境界があいまいになり、隣地の人が使っている部分を隣人の土地と認められる材料になりかねません。

隣地とあまり事を荒立てるのはどうも、と思われるかもしれませんが、まずは口頭で改めるよう伝え、それでも駐車するようであれば「越境」の事実について「しかるべき期間中に退去するよう」申し入れます。

申し入れは、直接、口頭でする方法から法的手段も辞さない旨の内容証明で突きつけるまで状況に応じて選択します。

なお、境界がきちんと確定しているなら、敷地内にフェンスを設置し駐車できないようするのが簡単な解決策です。



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.110 当アパートはペット飼育が可能ということをしており、現在、賃借人のほとんどがペットを飼っています。しかし、賃借人Aが飼っている犬は昼夜かまわず吠え隣室はもとより他の賃借人からも苦情が絶えません。
このような場合、Aとの契約を解除することはできないでしょうか？

ペット飼育を許可しているアパートとなれば、他の賃借人も当該アパートがペット飼育可能であることを知った上で賃貸借契約を締結しています。

したがって、ペットを飼うことにより通常生じる騒音や臭いは容認しなければなりません。

しかし、そうかといって共同住宅である以上、賃貸人は賃借人に対し、平穏に居住させる義務があり、一方、賃借人は他の賃借人など近隣の迷惑となる行為をしてはならない義務があります。

したがって、賃借人の飼育態様が他の賃借人に著しく迷惑となる場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することができます。

今回の場合、苦情が隣室だけでなく、他の賃借人からも出ていることからすると、ペットの鳴き声としては通常許容される範囲を逸脱していると考えられます。

賃貸人としてはも賃借人Aに注意をしても鳴き声が止まず、他の賃借人に迷惑となるのであれば、賃貸借契約を解除できると思われます。

なお、ペット飼育を認めた賃貸借契約であっても、ペットの飼育態様について、契約締結時に取り決めをしておけば、賃借人がその取り決め違反した場合には、契約を解除することがしやすくなります。

(例) 賃借人は、ペットを飼育するに際して、ペットが他の賃借人に損害または迷惑を与えることがないように注意しなければならない。

ペットの行動により他の賃借人に損害または迷惑を与えた場合には、直ちに当該行為を止めさせるものとし、賃貸人からの注意にもかかわらず、そのペットの行動を止めさせない場合には、賃貸人は賃借人との間の賃貸借契約を解除することができる。

※裁判例

飼い犬の鳴き声または悪臭による近隣者に対する生活利益の侵害については、社会通念に照らして、侵害の程度が一般人の社会生活上の受忍限度を超える場合には違法となる。

なお、通常の家畜犬の飼育は、防犯目的が顕著な場合を除き、生活必需性が希薄であることが多く受忍限度は狭く解すべきである。



前は、お金がなくて滞納したわけではない・・・というところまででした。

銀行にお願いしたその翌日です。無情にも融資担当者から断りの連絡がありました。

たとえ他の預金口座に残高があろうが滞納は滞納。原則は曲げられない・・・これが保証会社の返事だそうです。

万事休すです。銀行を変えても結果は変わらないでしょう。ご主人は生気が抜けたかのようにがっかりしています。

「あきらめるしかないわね、あなた」

「……」奥さんの言葉に黙ったまま下を向くご主人。

弟のためにしたことが妻を泣かせるとは思ってもいなかったご主人。その無念さは痛いほどわかります。

どうやらご夫婦とご縁がなかったようです。今回はあきらめるしかありません。

でも、売却を任せてくれたあの社長、契約が流れたと言ったらきっと怒るだろうなあ。なんにもしていないけど……

そんなことを考えているとご主人がちよっと話があるからとわたしを呼び寄せます。

「不足分は現金で用意するから、少し時間をくれないか？」

「えっ、どういうことですか？」

「退職金を前借りしようと思うんだ。そうすればなんとか払えると思う」

「ちよっと、あなた。何を考えているの。退職金を家に注ぎ込んだら老後はどうするのよ。わたし、そこまでして家なんて欲しくないわよ」

奥さんはご主人さんの言葉に唾然とした表情で反対します。

「つましくやればなんとかなるよ。それに家を買ったら家賃を払わなくてもいいのだから」

ご主人さん、退職金の前借りといいますが、どうも安易に考えているようです。

最近では退職金さえない会社もあります。それに、いまだき前借制度がある会社ってあるのでしょうか。

「わからん。でも、うちの社長は義理人情に厚い人だから頼めばなんとかなると思う」

「あなた、止めて。わたしもう諦めたんだから」

二人の意見はまとまりません。でも、そもそも前借りってできるのでしょうか。 続く

編集後記

みちのく紀行その6 絶景の寒風山



稲庭うどんの歴史は古く、江戸時代には殿様に献上されていたことで、町人の身分では食べることができない高価な食べ物だったそうです。

「階がお土産売り場で一階が食事処のそのお店、最近改装されたばかりのようで店内はピカピカ。でもお客さん一人だけ。嫌な予感がします。店を出ようと思ったそのとき、店員さんにお好きな席にどうぞ」と声を掛けられ出られなくなった私たち。観念して奥の席に座り、冷やしうどんを注文。一杯九百五十円です。高〜待つこと暫し、運ばれてきたのは艶々とした見るからに美味しそうなうどんです。

口に入れるとその滑らかな食感には驚かされました。麺は細くコシがあり、つるつとしたのと越しがたまりません。大盛り頼めばよかったです……

美味しいものを食べ元気になったところで次の目的地、寒風山に向け出発です。

ガイドブックによれば男鹿半島の付け根にあるこの山は、山全体が美しい緑の草原に覆われ絶景ドライブが楽しめるとのこと。車を走らせること一時間。

ねえ、あの山がそうなの？」妻が指さす方向には頂上に展望台らしきものが乗った山が見えます。どうやら寒風山に間違いないようです。

やがて「360度感動の大パノラマ寒風山展望台」と書かれた誘導看板が目に入りました。いやがうえにも期待が高まります。

林の中の緩やかな道を登っていると、やがて左手にレストハウス

と駐車場。その先にはなだらかな山容の寒風山が目前に現れました。車を止め車外に出ると視界いっぱい緑の草原が広がります。

遠くではパラグライダーが気持ち良さそうに空を飛んでいます。いまここに居るのは私たち二人だけ。美しい景色と静かな空間は運転で疲れた体を癒してくれます。

心も体もリフレッシュしたところでいよいよ山頂に向かいます。

山頂までは周囲を遮るものがまったくありません。まさに絶景ドライブ！

「うわあ、きれい。ほら見て見て」窓の外に映る景色に夢中の妻。見てと言われても運転中なのよ私は。

それにしても東北地方は自然に溢れたスポットがたくさんありますが寒風山パラマラインはほんとうにきれいでした。

ただ、展望台まで車で行けるのに駐車場がないのは残念です。

麓に駐車場はありますがけっこう距離があり爺さん婆さんには遠すぎました。三百六十度のパノラマはあきらめ本日の宿に向かいます。

案内された部屋で荷を解き、向かったのは海に見える露天風呂。湯に浸かりながら、お酒はぬるめの燗がいい。着はあぶつたイカでいい……少々調子外れで歌うその姿はまさに好々爺。

湯から上がると長湯で火照った体を汐風が冷やしてくれます。露天風呂は旅の醍醐味、心も体も温かくしてくれました。ノスタルジーを求めはるばる来た東北。あゝ幸せ……