令和2年5月9日発行

にこにこ新聞

5月号　VOL．182

発行　よねもと不動産
編集　米本　博
製作　米本　文子

過去に地盤改良工事を行った土地の売買

土地取引には様々なリスクが存在しますが、なかでも地中埋設物については当事者双方が、ついその認識に欠け取引後に発見された地中埋設物でトラブルになるケースがあります。

地中埋設物は産業廃棄物、建物の基礎、埋設管、浄化槽はもとより地盤補強の際、地中に埋め込んだ鋼管杭やセメント材を使用した柱状改良杭も含まれます。

なかでも、鋼管杭や柱状改良杭は、撤去費用に加え産廃処分費も生じ、思わぬ高額になることも珍しくありません。

売主としては、撤去費用をできる限り抑えたいのが本音です。全部撤去しなくても買主が行う建築に支障のない範囲で撤去すればいいだろうと主張する売主もいるかもしれません。

たとえ、更地渡しという契約でも、地盤改良工事の内容の確認、撤去方法について、予め確認しておくことが必要です。

知っててよかった！
不動産こんなこと・あんなこと

売買編

No.1　先日、良い土地が見つかり、購入する決断をしました。その際、不動産会社の方から「買付証明書を書いてほしい」と言われので提出いたしました。その後、売主から売渡承諾書なるものが交付され、契約日も決まりました。しかし、その後、考えが変わり、その物件を購入するのは中止したいと思っています。この場合、わたしに、なにか責任が及ぶのでしょうか？

買付証明書とは、不動産の売買において買い受け希望者が当該物件を買い受ける意思があることを表明する書面のことをいいます。

これに対し、売渡承諾書とは、買い受け希望者に対して当該物件を売り渡す意思を表明する書面のことをいいます。

買付証明書は、買い受け希望者が買い受け希望金額と条件等を記載して、この条件であれば契約を締結することが可能であるとの意思を明確にする趣旨の書面です。

これに対し、売渡承諾書は、売主が売り渡し価格と条件等を記載して、この条件であれば契約を締結することが可能であるとの意思を明確にする趣旨の書面です。

不動産取引の実務では、購入希望者は買付証明書を提出後に、詳細な条件を詰めて売買契約を締結することが少なくありません。

民法の原則によると、契約は当事者間の申込みと承諾により成立するものとされていますが、現在の判例としてはこのような買付証明書や売渡証明書には、原則として契約の申込みや承諾の効力を認めていません。

従って、その後、売買契約の締結に至らなかったとしても、当事者双方は相手方に対して売買契約に基づく義務を負うことはありません。

今回のケースは、単に書類の交付だけに留まっていることからして、あなたに責任が及ぶことはないと思われます。では、買付証明書・売渡承諾書の取り交わしには何らの法的意味はないのでしょうか。

そもそも、買付証明書・売渡承諾書は、互いに当時の合意した事項を確認する意味があることは前述のとおりです。とすると、一方がこのような書面の取り交わしにより契約が成立するものと信じ、何らかの行為を行った後、相手方が一方的に撤回すれば、当該行為を行った者は損失を被ることもあります。

この場合、書面上の合意を撤回した相手方に対し、契約締結上の過失があったとして損害賠償請求を求められる可能性があります。

また、たとえ損害賠償に至らなくても相手方には多大な迷惑を掛けることになります。どんなに購入の決意が固くても、一晩ゆっくり考えて買付証明書を書きましょう。

編集後記

見栄を張らずありのままの自分で

マンションで独り暮らしの知人はスーパーで買った食品を車の中で仕事用といっても無職だが）のビジネスバックに詰め替えエレベーターに乗るという。あるとき、彼にどうしてそんな面倒なことをするのか聞いたみた。

男がサンマやら大根が入ったレジ袋をぶら下げていたら格好悪いじゃないか。おまえ平気か？」

なるほど。日本では昔から男は仕事、女は家事、買い物と役割が決まっていた。彼の気持ちはよくわかる。しかし、今や男がひとりで買い物なんてなにも珍しいことではない。

かくいうわたしも毎日とはいわないがよくスーパーには出掛ける。それになにより、彼が一人暮らしということは同じマンションの住人ならみんな知っているはずだ。わざわざブランドもののビジネスバックに入れ替えなくてもよさそうなものだが、きっと現役で仕事をしているフリをしているのだろう。自分をさらけ出した方がもっと楽に生きられると思うのだが、自尊心が強く見栄っ張りな彼には何を言っても暖簾に腕押し、糠に釘である。

見栄っ張りといえば、思い出すのが大学を卒業後、入社した職場の先輩。仕事帰りによく一緒に飲みに行ったが店員さんからビールの銘柄を聞かれると決まってキリンと答える。サッポロもアサヒもあるのに兎に角キリン一本だった。「プハー。やっぱりビールは苦みがなくちゃ」昔はビールといえばキリンという人が多かった。先輩、こだわっていたんだね。

一軒目は大衆酒場、二軒目は洒落たスナックへというのが定番コースで大衆酒場は割り勘、二軒目のスナックはほぼ先輩の奢りだった。支払いの際、店のママさんから「後輩思いね」と言われたときの先輩の満更でもない表情は今も忘れられない。

先輩はファッションにもこだわっていた。スーツは当時、若者には絶大な人気の高級ブランド・エドワーズで足元はエナメルの革靴だ。残念だがどう見ても品はよくない。

飲みにいくときはこの出で立ちに腕にはブレスレッドが加わった。身に着けているものを金額に換算すると安サラリーマンでは買えないような金額だが、いったいどうやりくりしていたのか今もって不思議である。

そんな先輩は約束を守ることに滅法うるさい人（当たり前）で、あるとき一緒に飲みに行く約束をうっかり忘れたわたしは他の先輩と飲みに行ってしまったことがあった。

翌朝、先輩に謝りにいったが「もうおまえとは飲みにいかん」と取り付く島もない。それから先輩は一か月ぐらい口も聞いてくれなかった。だからといって他の人と飲みに行くのもはばかれ、おかげで飲みに行くこともなく酒代が減って貯金が増えたのは怪我の功名か。

それは冗談として、その後先輩には二度三度頭を下げ非礼を詫びた。心は通じるもので「わかったわかった。正直言うと俺もあれから飲みには行っていないんだ。どうだ、今夜は久しぶりにカニでも食べにいくか。もちろん俺の奢りだ」

別にカニじゃなくて安い居酒屋でいいんだけど、エドワーズのスーツで決めた先輩はやっぱり見栄っ張りだった。

使わなくてもいいお金を使ったり、必要以上に他人の視線や評価を気にしたりと余計な部分にエネルギーを使ってしまう見栄っ張り。幸いだったのはわたしが育った家庭はいつも貧乏で見栄とはまるで無縁だったことである。

小学生のときだった。「博、これいくらだと思う？」年末にお正月用のみかんを箱ごと買ってきた父は得意げに聞く。「わからん」と言うと「へへ、定価の三割引きだ。どうだ安いだろ」と自慢する。もっとも、そのあと母が箱の下のほうから取り出したみかんは大半が腐りかかっていた。母に安物買いの銭失いと叱られ頭をぽりぽり掻いていたが、そういう母も父以上に安い買い物が好きだった。

百貨店へ母と買い物に行ったときのこどある。何を買いにいったのかはよく憶えていないが、防虫剤の臭いがする着物を着た母は棚の商品を店員に差し出すとこう言った。「いくらまけてくれるの？」

店員さんは目が点だった。ケチといわれる関西人でも百貨店で値切る人はそうはいなだろう。母は恥ずかしいと思う前に、たとえ一円でも小切らないと気がすまない人だった。さすがにあのときは恥ずかしくて母からするすると離れたが、わたしの倹約精神（別名ケチ）は両親譲りなのである。