

今年の1月1日に発生した能登半島地震では、死亡した多くの方が家屋倒壊による圧迫死だったといわれています。

国土交通省は、家屋倒壊の原因が耐震基準にあると考え、建築家の専門家による有識者会談を開き、建築基準法の改正の必要性を検討し、今年の秋にも検討結果を取りまとめる方針です。

地震大国日本では、過去、幾度となく発生した大地震のたびに建築基準法が改正され、耐震基準の見直しが行われてきました。

1981年（昭和56年）の新耐震基準ならひとまず安心だろうと考えられていましたが、1995年（平成7年）の阪神淡路大震災でも家屋倒壊による圧迫死が多くを占め、2000年（平成12年）に「新・新耐震基準」が導入されました。

この基準は、主に木造住宅を対象にして、地盤調査の規定を充実させることや、地盤の耐力に応じた基礎構造にすること、筋交い金物等、接合金物に関する規定、耐震壁の配置バランスなどの規定が盛り込まれ、現状、この基準に沿った建物が最も耐震性が高く、大きな地震が起きても、ひとまずは安心であると考えられています。



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.36 不動産会社の仲介で確定測量図のある土地（200㎡）を購入したところ、引渡前に隣地のブロック塀の一部（約2㎡）が購入した土地に越境していることがわかりました。仲介業者に越境を解消してほしいと依頼しましたが隣地が受け入れません。越境のことは契約時に説明はありませんでした。契約を解除したいと思いますが可能でしょうか？

宅建業者が、売主となったり、売買の仲介を行う場合には、契約成立までに取引の相手方に一定の重要事項を説明する義務があります。

一般の人は、権利関係や法令上の制限について知識も調査能力もないのが通常ですから、もし、取引物件に他人の権利が付着していたり、法令上の制限等を不明確なまま契約を締結すると、買主は契約の目的を達することができない等、不測の損害を被る可能性があります。

そこで、宅建業法は、一般の買主が知識不足から不測の損害を被ることがないように、宅建業者に対して重要事項を説明すべきことを義務付けました。

宅建業法では、説明すべき重要事項を定めていますが、定められていない事項でも、個々の取引において契約上、重要な事項であれば、調査して説明しなければなりません。

また、宅建業者は、その業務に関して、取引の相手方に対し、故意に重要な事項を告げず、または不実のことを告げる行為もしてはいけません。

さて、今回の場合は、既存の確定測量図がある土地

売買ということですから、仲介業者は隣地のブロック塀と境界標の位置関係を実測図と現地で確認する必要があります。

それにもかかわらず、仲介業者はそのことに注意を払うことなく売買契約を締結し、結果として、買主に不測の損害を与えることになったわけですから、買主の被った損害を賠償する義務があります。

ただし、今回の売買においては、土地の面積200㎡に対し、ブロック塀の越境部分は約2㎡とのことですからその越境部分があるために、買主が契約の目的を達することはできないとは到底考えられませんので、買主からの契約解除は認められないと考えられます。

なお、確定測量を行った時点でブロック塀がすでに建っていた場合は、ブロック塀の越境に関する覚書が売主と隣地所有者との間で越境に関する覚書が取り交わされているのが一般的です。

その場合、当然に売主は越境の事実を認識しているわけですから、買主に対する説明義務が認められ、説明義務違反を理由として買主は売主に対して損害賠償請求をすることができます。

にこにこ新聞

6月号

VOL. 219



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



老後

吹く風に冷たさを感じる十一月下旬。見たこともない子猫が我が家の庭に迷い込んできた。首輪はなく、やそ細った体、パサパサの毛からして野良に違いない。お腹が空いているのだろう、ガラス越しに人の姿を見つけると、その小さな体からは想像もできない大きな声でニャーニャー鳴く。ネコ好きな妻は「可哀想。家に入れてあげないと死んじゃうよ」と私に訴える。

「大丈夫。そんなに簡単には死なないよ。見たところ生後半年くらいは経っているようだし、なんとか生きていくよ」

我が家にはすでにネコが二匹いる。それでも大変だというのに、これ以上は無理。とはいっても追っ払うのは胸が痛む。

「そうよ。そんなこと、人としてできないでしょ。可哀想ねえ。いいわ、わたしがご飯をあげる。おいで」

そう言うとき妻は引き出しからペットフードを引っ張り出し庭に出た。外は冷たい風が吹いている。お腹を空かした子猫は、なんのためらいもなく妻にすり寄る。「元気になったら外に返すからそれまで家に入れてあげて」



一心不乱にエサを食べる子猫の姿を見てみると、妻の言葉を受け入れるしかなかった。先住ネコに病気が移るといけないので、翌日いつもの動物病院で診てもらった。「カエルでも食べていたんでしょう。お腹に寄生虫がいるから薬を出しておきます。それにしても、米本さん、また野良を飼うのですか？」

この獣医には長いことお世話になっているから我慢したけど、野良のどこがいけないのか聞いてみたい。

子ネコが家に来て一週間。パサパサだった毛は艶々とし、ゴツゴツだった体もずいぶん肉が付いてきた。

元気になるまでという約束だったが、いまさら外に出すわけにはいかない。結局、子猫はスズと命名され先住ネコと共に暮らすことになった。気がかりは先住ネコとの相性だ。人間の場合、新人と先輩という上下関係が

生まれ、先輩には敬意を払うことになるが、ネコに、そんな道德心はない。気が強くて無遠慮で図々しい奴が得をする世界だ。



子猫時代のスズ

スズは、先住ネコのモモとはメス同士ということもあり仲が悪かった。



モモ

モモは大人しい性格で小柄なネコだった。スズに通せんぼされたり、エサを横取りされても小さな声でニャーと泣くのが精一杯だった。そのうえ、それまでモモと仲良しだったオスのミイを横取りして恋人気取りするものだから、モモのフラクションは相当なものだったと思う。でもスズとミイの蜜月関係は長くは続かなかった。十八才（人間で八十八才）になったミイは腎臓を悪くしてからは食が細くなり、みるみるうちにやせ細った。やがて歩くのもままならず一日の大半を寝て暮らすようになり、やがてこの世での命を終えた。



スズ

ミイ

恋人に旅立たれたスズはさぞや落ち込むのかと思いきや相変わらずモモにちよっかいをかけては悪さをする。人間の世界にもこういうイヤな奴がいっぱいいるけど、人間もネコも性格が悪いのは死ぬまで直らない。

そんなスズも家族以外の人間には異常なまでに怖がる。インタホンの呼び出し音でも鳴れば、腰を低くし一目散に逃げ出す。

いったん逃げると数時間は姿を見せない。娘や孫が探し出して撫でようとすると低い声でウーと威嚇する。ネコ好きな孫に「あんたは可愛くない」と突き放された。そんなスズも我が家に来て十四年経ち、人間でいうと七十二才になった。もう立派な高齢ネコでわたしとどっこいどっこいだ。ジイサンと高齢ネコ。は



スズ

たして私たちを待っているのは「老老介護」か。ペットの有料老人ホームみたいなものがあるようだが、費用は安くない。併せて運営者の実体がわからないから

気が進まない。妻とそんな話をしていたら、娘と孫は「そのときはわたしたちが面倒みる」と言ってくれた。そうか、スズは「可愛くない」と言っていたけど、それとこれとは別なんだね。すまん。さて、問題はスズだ。スズ、野良から家ネコになったときのことを思い出せ。演技でもいいから娘と孫にすり寄ってゴロニャンと鳴いてみな。人間もネコも年を食ったら可愛くならないと、面倒を見てもらえないんだから。