

# にこにこ新聞

## 6月号

VOL. 160



発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子

境界標を設置したからといって、それで安心ということではありません。

境界標は人為的に動いたり、自然現象で動くものだと考えておいた方がよいと思います。

傾斜地では土砂が崩れて移動したり亡失することもあります。

道路工事や電柱工事、ブロック塀の築造等により亡失することもあります。

また、亡失しなくても盛土によって見えなくなることがあります。さらに、境界標の頭が欠けて矢印や十字印が分からなく場合があります。

したがって、境界標はときどき確認することが大切です。一年に一回ぐらいならその手間は大了ことではありません。

万一、境界標が移動したり、亡失したのを発見した場合は、土地家屋調査士に相談し、直ちに復元するようにしてください。



## 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.90** 私は、借りている借家が全体的に老朽化し腐朽損傷も少なからずあるため、建物の屋内に鉄柱・木柱等を立てるなど補強工事を行いました。すると大家は建物を原状に戻すよう警告してきました。さらに警告に従わない場合は契約を解除するとまて言います。良かれと思ってやったのに大家の主張は納得できません。

賃借人は、賃借物を使用収益する権利を有しますが、契約で定められた用法に従い、使用および収益しなければなりません。

また、賃借人は善良な管理者の注意をもって賃借物を保存する義務があります。

そこで、賃借人は賃貸人の同意なしに勝手に模様替えをすることなどは、この善管注意義務に反し、原則として許されません。

賃借人に善管注意義務違反が認められる場合には、債務不履行を理由に賃貸人は契約を解除することができます。

しかし、他方で、賃借人には前述のとおり適正な方法で賃借物を使用収益する権利を有しています。

そこで、この使用収益権の範囲では、賃借人は賃借物に変更を加えることができます。

問題は、その範囲はどこまでかということになりますが民法では、「賃借人は賃借物について賃貸人が負担すべき必要費を支出したときは、賃貸人に対し、その償還を請求できるとしており、賃貸人への「必要費」償還請求を認めています。

必要費とは「目的物の現状を維持もしくは回復するのに必要な費用」のことです。たとえば屋根の葺き替えや畳の修繕費用、根汰土台の取替等はこれに当たります。

また、「賃借人が賃借物について有益費を支出したときは賃貸人は賃借人にその償還をしなければならない」と規定しています。

有益費とは「目的物の改良のために支出された費用」のことで、店舗の入り口の修繕費用等があります。

このように民法が必要費・有益費の償還請求を認めているということは、賃借人自らがこれらの範囲において修繕することを認めているといえます。

具体的にどのような修繕行為が、必要費・有益費の償還請求権が発生する範囲であるかは、賃借物の内容や修繕行為の程度等を考慮し総合的に判断することになります。

今回の場合のように、建物が相当年数経過しており、全体的に老朽化していて、修繕しなければ居住できないような場合では、借家人の修繕行為は適法となる可能性が高く、賃貸人の主張は認められないこととなります。



以前からお付き合いさせていただいている不動産会社の社長は、父親の後を継いだ二代目。不動産の経験は40年と超ベテランのうえ、頭の回転は早く知識も豊富な方です。

その社長と知り合ったのは、彼の会社が打った不動産広告がきっかけでした。

開業して間もない頃、取り扱い物件が少ない私は、よその不動産会社が出した広告を見ては、その物件を自社でも取り扱いができるよう依頼するのが日課でした。

同業者で仲の良い友人は「他の不動産会社が扱う物件を自分でも扱わせてほしいなんてよく頼めるなあ。恥ずかしくない？」と言います。

わたしは、開業前に勤めていた不動産会社で、反響の取れるチラシ広告の作り方、ポスティングの重要さなど広告の重要さを上司から徹底的に教え込まれました。

できるかぎり多くの情報を、できるかぎり広く一般の人に知らしめる・・・この作業が体に染みついた私にとって、他の不動産会社の広告をチェックするのはごく当たり前のことで、恥ずかしくない？という彼の言葉にむしろ違和感を感じました。

「恥ずかしいなんて言っていないで、自分でもやったらどうだい。他人のことを言える立場でじゃないけど、弾(情報)がなかったらいくら腕(営業テクニック)が良くても、それこそ宝

の持ち腐れだよ」

彼もわたしと同じように何の基盤もない状態で不動産業を始めていますから、理屈など言っている暇はありません。

ごちゃごちゃ言うより行動が先、と思うのですが、他人の意見を素直に受け入れようとしません。

そんな彼と、なぜ友人でいられるのか、それは、彼が何ごとに対しても動じない強い心を持ち、いつも物事を冷静に判断できる人間だからです。

わたしにはその能力が不足しています。困ったときは本当に頼りがいのある男ですが、弱点はハングリー精神に欠けること。

いい意味でもっとガツガツすれば素晴らしい不動産屋になると思うのですが、天は二物を与えずとはまったくよく言ったものです。

話しを戻します。冒頭の不動産会社に「広告を見ましたがお客様にぜひ、この物件を紹介させてください」と電話を入れました。広告が入った、その日の朝の9時30分のことです。

本来、不動産会社が広告を打つのは、自社で直接お客さんを付けるためです。少なくとも他の不動産会社に物件紹介をするためではありません。

次号に続く

## 編集後記

### 懐が深い人間になりたい



猫が小さい...

朝、いつものように顔を洗っていると、鏡に写った自分の顔を見て、あゝ年をとったなとつくづく思います。

数年先には、否、正確にはあと一年半で七十才ですから、そりゃ顔だけでなくすべてにおいて老けるのが当たり前。

床から立ち上がる時にヨッコラシヨ、山ほど溜まってる診察券、酒が入ると演歌、葬式のチラシ広告が目が行き、仏壇に手を合わせる時間が長くなり・・・

あゝみんな年のせいです。先日、久しぶりに会った私より4才年上の友人からは「年くつたなあ。俺より老けて見えるわ」と冷やかされました。

あんたに言われたくないわと返しますが、「ごめんごめん。でもやっぱり俺より老けて見えるよ」と追い打ちをかけられる始末。

仕事ばかりしていないで俺のように、遊びの合間に仕事をしたらどうだい？ そうすりゃ、俺みたいに若くいられるぜ」

彼は地元の観光大使を週に三日ほど務め、仕事の手が空くと仲間や奥さんと温泉旅行に出掛けるそうです。

いったい何時仕事をやるのでしょうか？ 私には仕事をなめているとしか思えませんが、それを臆面もなく話せる態度には、ただただ感服？(するだけです。

もっとも彼のような生き方を真似しろと言われてもわたしには到底無理ですが、見習わなければならぬのは、彼の人生観。

結局、なるようにしかならん、それが口癖の彼は今の自分を素直

に認め高望みをしません。潔いことこのうえありません。他人の悪口を言うこともありません。

本当はもっと言いたいことがあるのでは、と本心をさぐったこともありますが、つまらん詮索は人間が小さくなるぞと諭され「巻の終わり。もう七十だろ。心に余裕を持たなげや長生きはできんよ」

別れ際、七十二の彼はそう言うに乗ってきた自分の車に乗り込みボタンとドアを閉めました。

じゃあ、また」と手を振り、その場を離れようとするので、ドアの窓を下げ身を乗り出します。

言い忘れたけど、酒も呑まないで真面目な話をするのはつまらん。つきに会う時まで美味しい酒を飲ましてしてくれる店を探しててくれ」

やっぱり、彼の方がわたしより人生を楽しんでいます。

明日は臨時休業にすることにしました。

どこか知らない所へドライブにでも行くか」

急はどうしたの？」

さうもしいよ。たまにはドライブもいそと言ってるだけだ」

仕事じゃなかったの？。行くなら行くかと前もって言ってよ。で、どこに行くの？。遠いところは嫌よ。帰りの運転が危ないんだから。もう無理が聞かない年だってことわかってる？」

近いところではつまらん。パッと気が晴れるような所がいい」

すいぶん勝手だね。私はアパトーで服でも買って美味しいものでも食べた方がよっぽと気が晴れるんだ」

結局、二人の意見は平行線のままで臨時休業は中止。あああ、また年取ったようです。