

土地の境界線上にある塀が老朽化して修繕が必要となった場合、誰が費用を負担すべきでしょうか。

結論から言えば塀の所有者が負担すべきということになります。

問題は、塀の所有権が誰に帰属するかという点です。判例では塀を建てる際に費用を負担した者としていますが、費用負担者が誰かわからない場合は共有と推定されることになります。

老朽化が進み塀の建て替えが必要になった場合は、塀の撤去費用は所有者が負担することになりますが、前述のとおり共有の場合は撤去について話し合いで合意しなければなりません。

また、再築費用、材質等についても協議が必要ですが、折半して再築するより、境界線上ではなくそれぞれが自分の土地内に新しく塀を建てた方がよいでしょう。

にこにこ新聞

9月号

VOL. 185



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

売買編

No.4 先日、良い物件が見つかり、購入の決断をしました。その際、不動産会社の方から「買付証明書を書いてほしい」と言われたので提出しました。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、考えが変わり購入を見合わせようと思っています。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受け希望者が、買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書面のことをいいます。

これに対し、売渡承諾書とは、買受希望者に対して当該物件を売り渡す意思があることを表明する書面のことを言います。

民法の原則によると、契約は当事者間の申し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承諾書には、原則として契約の申し込みや承諾の法的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、売買契約の義務（不動産の引渡し義務や売買代金の支払い義務等）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、法的に何らの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に相手方が一方的に撤回をすれば、当該行為を行った者は損害を被ることがあります。

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を求められる可能性もあります。

※東京地裁平成20年判決では、不動産購入予定者が不動産市況の悪化を理由により、契約の締結を拒否したことについて、拒否の理由に正当性がないとして契約締結上の過失による不法行為責任が認められています。

※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となります。買付証明書の提出は慎重に！



八月もそろそろ終わりだというのに暑さは一向に衰えないが、北海道では秋刀魚漁が始まったというニュースが流れてきた。

最近店頭に並ぶ魚に季節感を感じないが秋刀魚が並ぶと あゝ秋だな」と思う。やはり秋刀魚は秋の味覚の王者だ。

その日、仕事から帰ると台所で妻が秋刀魚を焼いていた。今年は記録的不漁と聞いていたが、いったい幾らだったのか値段が気になる。

「匹で三九八円よ。あっ、新物と思ったの？ 馬鹿ねえ、そんな高いもの買う訳ないでしょ。冷凍よ」

てっきり新秋刀魚と思い込んでいたが、よく考えてみたら一匹いくらするのかわからないようなもの買えるわけがない。

そろそろ焼き上がるから。お皿、持ってきて」

油が相当乗っているのがグリルから煙が漏れている。冷蔵庫からビールを取り出しテーブルに着くと、皮がパリパリに焼けた秋刀魚が並んだ。

内臓も美味しいみたいよ。食べてみたら「臓物は絶対無理と言いつつ他人には勧めるお気楽な妻。試しにと箸をつけてみたがやっぱり苦くて食べられない。ふとそのとき、遠い昔のことを思い出した。

博、いつまで遊んでいるの！ 早く帰ってこないかんだろ」

たしか小学生5年から6年頃だったと思う。夕方、友達と外で遊んでいると母が私を呼びに来た。

我が家の門限は夕方六時だが時計も持っていないのに守れる訳がない。

お前の母ちゃん、怖そうだなあ。俺ん家なんか八時過ぎたって叱られないぜ」

貧乏同士仲良くしようという彼は、口が悪いけど自分を隠そうとしない性格でいちばん仲の良い友だちだ

母は水商売で父親はたまにしか家に帰らずという仕事をしているのかも知らないという。そんな複雑な家庭の彼だが成績は優秀だった。いったい何時勉強するのかというくらい外で遊びまくっていたが、陰ではきつと努力していたのだらう。(一時は彼に追いつこうと思ったが途中であきらめた)

今夜は秋刀魚だから七輪で火を起こすのを手伝いな「厳しい口調でそう言う母の目は明らかに怒っていた。その場に友だちがいなかったらきつとげん

こつが飛んでいたらう。

「いなあ。俺も家で焼き立ての秋刀魚を食べたいよ」

いつも快活で強気な彼が珍しく淋しそうな表情を見せた。口うるさくて厳しい母をわたしは少なからず疎ましく思っていたが、放任主義 放りっぱなし)で育った彼には、それが羨ましかったのかもしれない。

母の後をついて家に帰ると台所には丸々とした秋刀魚が五匹並んでいた。いつもは一匹を二人で分け合うのだが、なにかいいことでもあったのだらう今夜は一人一匹のようだ。

押入れから七輪を取り出し家の前の路地までヨッコラサと運ぶ。七輪に新聞紙と割り箸を敷き詰め、その上に炭を詰めると着火準備が整った。マッチを擦り七輪に放り込むと勢いよく火は上がるが、なかなか炭に着火しない。新聞紙と割り箸を何度か追加し、なんとか炭の縁に火が付いたが、この程度では秋刀魚は焼けない。上からばたばたと団扇で必死に煽ぐと火の色がだんだん明るくなってきた。

「どう、火加減は？」母が様子を見に来た。

「ほお、いい火になったねえ。よし、あとは母ちゃんがやるからお前は行水に入っておいで」

シャワーも給湯器もない時代だから汗を流すには行水は手軽な方法だった。体を洗い終わりタオルで拭いていると、また母が私を呼びつける。

「三匹焼いたけどあと二匹は、母ちゃん、まだやることあるからお前焼いといて」七輪で一度に焼けるのは三匹だった。それにしても人使いの荒い母である。

外に出ると風が出て涼しい。夕焼けで茜色に染まっていた空はいつのまにか暗くなり、どこからともなく虫の泣き声が聞こえてくる。そとと草むらに近づいてみるが暗くてどこにいろのかわからない

「ん？ 焦げ臭い匂いがしてきたぞ。しまった！ 秋刀魚が火だるまだ。

焼けたかあ。ひろし」母の声だ。ああどうしよう、叱られるうゝ 黒焦げの秋刀魚を前にうなだれていると 魚屋じゃないんだからうまく焼けないのは当たり前。黒焦げでも秋刀魚は秋刀魚さ。早く家に入っておいで」

結局、わたしと母が黒焦げを食べることになったが、あにはからんやこれがじつに旨かった。あゝ七輪で焼いた秋刀魚が食べたいゝ