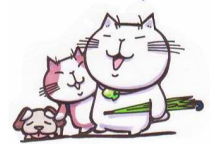


にこにこ新聞

6月号

VOL. 201

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



近年、防犯カメラの設置が、プライバシー権等の侵害に当たるとして、カメラの移設または撤去、転居費用等の損害、慰謝料を求める事案が発生しています。

防犯カメラで、ある者の容貌等を承諾なく撮影することが違法となるかは、撮影場所やその目的や必要性のほか、撮影された画像の管理方法等の事情を考慮し、プライバシー権の侵害が社会上受忍限度を超えるかものかどうかを判断して決まります。

現代生活において広く浸透している防犯カメラですが、正しい設置や管理をせずに監視カメラとなってしまうと、プライバシー権を侵害してしまう可能性があります。

防犯カメラを設置する場合には、慎重に対処すべきです。



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.19 知人の紹介で土地所有者から、直接、土地を買うことになりました。契約の前に挨拶を兼ねて地主に会ったところ、高齢で意味不明な話をするところがあり、判断能力が十分といえない状態です。もし、後で契約をした覚えがないと言われた場合、売買契約が無効になることはないでしょうか？

（意思能力）

契約行為のような法律行為をするためには、意思能力が必要です。意思能力とは、「自分の行為の結果を理解し判断することの能力」をいい、具体的には財産行為であれば、7歳程度の認識能力が必要とされています。

意思能力のない人がなした法律行為は、当然に無効になります。

そこで、まず、契約の相手方の意思能力の有無が疑わしい場合には、相手方に対し医師の診断書を求める、或いは、成年後見登記において登記事項がないことの証明書を要求すべきでしょう。

（成年後見制度）

民法では、判断能力が十分でない者が、状況を把握しないまま法律行為を行うことによって不利益を被ることを防ぐため、成年後見制度を設けています。

成年後見の審判を受けている者は、単独でできる法律行為に制限があり、本人がなした制限外の行為は取り消しの対象になります。そのため、取引相手は家庭裁判所から選任された成年後見人を相手とすることで、完全な権利能力者と契約を締結したことになります。

以上のとおり、成年後見の審判を受けている者との取引には、取り消しの危険が付きまといます。そこで、法は、取引安全のため、成年後見登記の制度を設けています。

成年後見の審判を受けると、かかる事実が法務局に登記されます。

この登記は、本人であれば登記事項証明書、或いは登記事項がないことの証明書を取得することができます。

ただし、取引の相手方等一般の者が他人に対してかかる証明書の交付を受けることはできません。

今回の場合、売主が高齢で意味不明な話をするということですから、判断能力に疑問があり、成年後見の審判を受けている可能性があります。

もし、地主が成年後見を受けているなら、登記に記載されている成年後見人等に連絡をとり、法律行為につき権限ある者と契約交渉を行うことになります。

なお、地主が詐術を用いてあたかも能力があるかのように振舞ったため、あなたがそれを信じて取引をした場合は、かかる制限行為能力者は保護されず、取り消しが認められません。



お墓参りの帰り、昼食に妻と二人で久しぶりに回らない寿司屋に寄った。寿司は今では高級料理だが、ここは並寿司で千三百円、中寿司が千九百円、上寿司で二千五百円と決して高くはない。

カウンター六席にテーブル席が2つ、その奥に小上りのある小さな店だが丁寧な仕事が行われた寿司は、あきらかに回転寿司とは別物で、いつも地元の人たちで賑わっている。

いつものようにわたしは中の一半、妻は並一人前を注文した。イクラ、トロ、ウニなど、寿司が好物といいながら高級ネタが苦手な妻は、タコ、イカ、エビ、玉子といった安いネタばかりの並寿司が定番メニュー。

「わたしと来ると安く上がるからいいでしょう」と笑う妻に「食べてみよう。絶対に美味しいから」と勧めるが、「どうせしょっぱくて生臭いだけでしょ」と頑なに拒否する。

平日の昼はランチサービスで赤だしが付いてくる。具には大きなアサリが三つほど入ってなかなか美味しい。

「ねえ、わたしのアナゴあげるからそちのエビと交換してよ」

タイ、ハマチ、サーモン等、生ものだけでなくアナゴも妻は苦手だ。寿司が崩れないようそつと箸でつまみ、アナゴとわたしのエビを入れ替えた。

こういうとき大衆店は周りを気にする必要がなく気が楽である。

「うん、このエビ、美味しい。おぼろが酢飯とエビの間に忍ばせてあるなんて、憎いわねえ」並寿司のエビはエビだけだが、中寿司だとエビに一仕事が入る。生ものも食べられないのに一端の寿司通のようなことを言う。

奥の小上に居た先客のサラリーマン四人組が食べ終わり店を出ると、入れ替わるように新しいお客が入ってきた。

「大将、腹減った！美味しいもの食わせてくれえ」

この店の常連なのか、やけに馴れ馴れしい態度のその男は、店に入るなりカウンター席にドカンと座った。年の頃は見たところ、わたしと同世代のようで、派手な柄のポロシャツの襟を立て、白いズボン、白いベルトと、ずいぶん若作りしているのがちよつと痛々しい。

男より少し遅れて化粧の濃い中年女性が入って来た。おひとり様かと思っただけの男の横に座った。どうやら男の連れのようなのだ。

女性も席に着くと甘えるように男に体を寄せる。夫婦ではなさそうだ。

「好きなもの頼めよ。トロ、イクラ、エビ・・・なんでもいいぞ」

周りに聞こえるかのように大きな声で男は女にそう言う。ビールをぐいと飲む。わたしの向かい側に座った妻からはそのカップルの姿は見えないが、気になるのか、妻はチラチラと後ろを振り返る。

男は寿司を少しつまんで女に話しかける。最初は静かだった女も次第に声が大きくなり、キャツキャと派手な笑い声を撒き散らす。

声がかいから聞きたくなくても会話の耳に入ってくる。どうやら男は会社の経営者で女は保険のセールスのようだ。

女にしてみれば男はお得意様だが、二人の体の接近具合はそれ以上の関係かもしれない。もつともそんなことは私たちには関係のないことで好きにやってくれればいいが、見ていて感じは良くないしうさすぎる。

男は女との会話が途切れると、カウンターの奥の大將に、きょうのマグロの産地はどこ?とか、通ぶる。片や女は「遠慮するな」の男の言葉通り、アワビ、トロ、赤貝とひたすら高級ネタばかり注文している。

「ねえ、わたしも好きなもの頼んでいい?」

並寿司のネタに飽いたのか、それとも高級ネタをばくばく食べる保険レディに刺激を受けたのか、おほみを食べたいと言いつつ妻。この店にはもう何度も来ているが、いつもおきまりしか食べない妻がこんなこと言うのは初めてだ。妻もわたしも、もういい年でいつ人生を終えるかわからない(涙)。食べられるうちに食べておこうと、妻はホタテと車海老、わたしは中トロを頼んだ。カウンターの壁にかかったネタ札に価格は書いてない。念のため財布の中身を確認すると幸いに昨日お金を下したばかりで恥をかくことはなさそうだ。

待つことしばし、店員さんが無言で注文の品をテーブルに置くとスーと去っていった。愛想のなさは昔からちよつとも変わっていない。

お決まりもそれなりに美味しいが、初めて食べたお好みはそれ以上だった。ホタテは軽く炙って香ばしく、車海老はぷりぷりでひと口では食べられないほどの大きさだった。カウンターの男と女は、こんな美味しいものばかり食べていたかと思うと悔しいが羨ましかった。あの体の密着を除いて。