令和4年10月30日発行

にこにこ新聞

11月号　VOL．206

発行　よねもと不動産
編集　米本　博
製作　米本　文子

成年後見人による居住用不動産の売却

成年後見人が、成年後見の審判を受けている高齢者に代わって、その居住用建物を売却するには、家庭裁判所の許可を得なければなりません。

ここで居住用不動産に当たるかどうかは、本人の住民票があるかどうかの形式的な基準だけではなく、本人の生活実態が判断材料とされます。

高齢者の場合、施設に入っていたり、病院に入院したりしていて、処分の時点で対象不動産に居住していないケースも少なくありません。

居住用不動産とは、
①本人の生活の本拠として現に居住している
②現在居住していないが過去に生活の本拠となっていた
③現在居住していないが将来生活の本拠として利用する予定

上記のいずれかに該当するものをいい、現在居住していない不動産でも、居住用不動産に該当する場合もあります。

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.24　売主である不動産会社から土地を購入しましたが、購入して半年くらい経ったら南側の空き地に高層マンションの建設が始まることがわかりました。それが建つと一日中日影になってしまいます。こうした計画があることは不動産会社なら調査できたはずです。土地の契約解除と代金の返還を求めようと思いますが可能でしょうか？

売買契約の売主には、売買契約に際して売買対象物件について自ら知っている、あるいは容易に知り得た事項であって、相手方が売買契約を締結するについて重大な関わりを持つ事項については、買主に説明する義務があります。

また、売主が宅地建物業者であった場合には、宅建業法上の重要事項説明義務、重要事実の不告知禁止義務を負います。

さて、質問では隣地に高層マンションが建築されることにを売主から知らされていなかったとして契約解除を求めています。

そこで、隣地の利用計画が売主の説明義務の対象となるか否かが問題となります。

この点、隣地に高層マンションが建築されることによって日照・通風・眺望が阻害されるような場合は、購入者が契約締結を決意する要素の一つであるとして、説明義務の対象になると考えられています。

では、売主は隣地の計画について、どの程度の説明告知をするべきかが次に問題となります。

この点、売主は隣地の所有者ではなく、隣地の利用計画に介入できる立場でもないので、例えば隣地が更地であり、将来、マンション建築が予想されていたという程度では、説明義務があるとはいえません。

しかし、売主が高層マンションが建築されることを知っていた場合、あるいは簡単な調査で容易に知り得た場合には、売主はこれを調査説明する義務があるとするのが判例の立場です。

具体的には、隣地に高層建築物を建築する計画があることを隣地所有者から知らされており、それを購入者に告知するよう申し入れがあったような場合には、説明義務があるといえます。

質問では、売買契約時に隣地の建築計画がどの程度明らかであったかは不明ですが、売主が隣地所有者から建築計画について知らされていたり、あるいは隣地に建築計画の看板が立つなどの事情がないかぎり、建築計画について「容易に知り得た」とはいえず、売主の説明義務違反は認められないでしょう。

hiroじじ物語

鮨屋の寿司が好き

久し振りに鮨屋の寿司が食べたくなった。残念なことに我が家の近所には入ってみたいと思うような店がなく、いつも回る寿司になってしまう。

先日のことだった。妻は血糖値が高めで前々から糖尿病のことが気になっていた。「生活習慣を見直して軽い運動でいいから毎日続けるように」

かかりつけ医の先生は妻よりずいぶん年下だが、まるで子供に言い聞かすように諭す。「わたし、糖尿なの？　リハビリ仲間の旦那さんが糖尿が原因で片足を失くしたと聞いたけど、わたし、そんな風になりたくないわ」

翌日から、埃が被り放りっぱなしだったエアロバイクを必死に漕ぎ出した妻。夕食後のおやつは饅頭もケーキも止め、せんべい二、三枚とお茶になった。その甲斐があったのか、次の検査では血糖値がぐ～んと下がった。

「頑張ったね。まだ糖尿にはなっていないけど油断しないように。でも、あれも我慢これも我慢では楽しみがなくなっちゃうからたまには食べたいもの食べていいよ。ただし、控えめにだよ」

先生の言葉に少しホッとした様子の妻。病院の帰り道だった。

「ねぇ、美味しい寿司が食べたい。回る寿司はもういいわ。どれだけネタが良くたって、酢飯が不味くては話にならないわ。高い店でなくていいから本物の寿司を食べに行こうよ」

生ものが苦手なくせに嬉しいことがあると寿司が食べたくなる妻。

近所で流行っている回転寿司はネタが大きくて新鮮さが売りでいつも満席だ。だが値段は安くない。油断しているとひとり三千円は超えてしまう。その割りに満足感は低い。理由は妻が言うように酢飯が不味い。あれくらいならわたしにだって作れるレベルだ。（わからんけど）

店員の応対が横柄なのも気に食わない。店員の手が空いたときを狙い一〇mくらい先にまで届くような声で注文しないかぎり、ほぼ無視される。（常連にはやたら愛想がいいくせに）

「よし、今度の休みはお墓参りを兼ねて鮨屋の寿司でも食べに行こうか」

岡崎市にあるその店は、わたしが二十五才のときから行っている店だ。外観も内装も当時とほとんど変わっていない。まるで時代に流されないぞ、とでも言っているかのようだ。店内は五～六人が座れるカウンター席に四人掛けテーブルが二つ、小上がりの座敷席が二卓と小じまりしている。暖簾をくぐると、その日は平日のせいか昼時だというのに店内はお客が一人もいなくて閑散としていた。

「好きな席にどうぞ」小太りの女将は「いらっしゃいませ」を忘れたのか省いたのかはわからないが、じつにあっさりとした挨拶。

変にべっとりされるのもイヤだが、さすがにもうすこし愛想があっても罰は当たらんと思う。だがここは美味しい鮨屋。こういう店は間違いなく人を集める。カウターの奥からリーンリーンと懐かしい黒電話のベルが鳴り響く。聞くとはなしに聞くとハレの日のお祝いにと上寿司十人前の大量注文。握り立てを出前してくれる店は足腰の弱ったお年寄りには貴重な存在だ。

メニューを見ると並が千四百円、上寿司が二千八百円。前に来たときより高くなっている。あゝなんでも値上げ値上げ！　まったくイヤになるが考えてみればこの値段でちゃんと江戸前の仕事が施されている鮨屋はそうそうないだろう。気負わず飾らず旨いにぎりがあって財布に優しい店。こんな店が長く続いてくれればいいなとつくづく思う。

注文した品が運ばれる間、カウンターの奥に掛けられた種札を眺める。ウニ、イクラ、トロ、煮ハマグリ、アナゴ・・・あゝ見ているだけで涎が垂れてくる。いつの日か、お決まりではなくお好みで満腹になりたいと願うが四十数年が経った今日まで一度も実現していない。旨い寿司には美味しい酒が似合う。だがここは岡崎。飲んだら車で帰れない。所詮叶わぬ夢なのだ。

「ねぇ、なにか頼む？」わざわざ寿司を食べに岡崎まで来たのに我慢我慢では味気ないわと妻が言う。ホタテとクルマエビ、アナゴを追加注文した。

「うん、美味しい。やっぱり職人さんが握る寿司はぜんぜん違うわ。もっと食べていい？」

わたしはアナゴ、、妻はホタテとクルマエビ、それぞれ二貫づつ頂く。これで妻も満足かと思ったら、最後だからと出し巻き玉子を頼む妻。医者から言われている「控えめに」が頭からすっかり抜け落ちているようだ。

注文してから焼き上げる出し巻きは、提供までに時間がかかったが箸を入れると中からじゅわーと汁が滲み、口に入れる前から美味しさが伝わってきた。この美味しさがある限り、お墓参りのときはきっとここに寄るだろう。