令和5年8月8日発行

にこにこ新聞

8月号　VOL. 213

発行　よねもと不動産
編集　米本　博
製作　米本　文子

石綿（アスベスト）関連規制が改正

建築物又は工作物の解体等の作業を行うときは、あらかじめ石綿（アスベスト）の使用の有無を調査（事前調査）しなければなりません。もし、石綿等の使用の有無を書面調査、目視調査をしても明らかにならない場合は、分析調査を行うか、石綿を含有するものとして取り扱うことになります

アスベストは聞いたことがあるけど一般の住宅には関係ないと思っている方もいるようです。

しかし、アスベストは建物の外壁仕上材、金属系サイディング、屋根材等に使用されていることがあり、その場合は、建物解体時にアスベストが大気中に飛散しないように措置を講じなければなりません。これに係る費用はケースによって違いはありますが決して安くはないようです。

また、令和5年10月1日からは、建築物（建築設備を含む）の解体・改修工事を行う際は、有資格者（建築物石綿含有建材調査者等）による事前調査の実施が義務付けられます。

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.31　先日、新築一戸建を見学に行ったところ、不動産会社から「見学者が多くすぐに売れてしまうかも」と言われ、物件を押さえてもらうため、申込証拠金として10万円を支払いました。家に帰って調べてみたら不動産の契約には、申込証拠金以外に、手付金や内金などあるようですが、そのお金の性質はどう違うのでしょうか？

不動産の取引では、契約締結段階において「申込金」「内金」「手付金」といった様々な名目で代金の一部が授受されることがあり、その金銭については法律上様々な効力が与えられています。

（申込証拠金）

申込証拠金は、分譲住宅などの場合に購入申込書と同時に購入希望者から一定額の金銭が授受されることがあります。

この申込金の法的性格については実体法上の根拠はなく、単に購入希望者＝申込者が優先的に購入しうる権利を確保する目的で売主に交付するものであり、契約に至らなかったときには目的を失ったものとして、当然に申込希望者に返還されるべきものです。

（内金）

契約締結の際に授受される金銭であることは、次の手付金と同じですが、申込証拠金と同様に法的な取り決めはありません。したがって契約締結時に「内金」という名で支払われた場合、手付金とは違って買主が手付放棄による解約をしたり、売主による手付金倍返しで契約解除もできません。もっとも一般的に不動産契約では内金の支払いはあまりみかけません。

（手付金）

売買契約の際に、契約成立の証として買主から売主に対して支払われる金銭を手付金といいます。多くの場合、手付金は最終的には残金の一部に充当されます。

（手付金の性格・種類）

①証約手付

契約が締結されたことを示し、その証拠として交付される手付のことを証約手付といいます。

③違約手付

手付を交付した者が債務を履行しない場合に、罰則として没収されるという趣旨で交付される手付のことを違約手付といいます。

②解約手付

当事者が手付金の額だけの損失を覚悟すれば、相手方に債務不履行がなくても相手方が契約の履行に着手するまでは、契約の解除ができるという趣旨で交付される手付のことを解約手付といいます。

契約の履行については何をもって履行の着手とみなすかは裁判上争われることが多く、判断が難しいですが例えば、買主が代金の融資を銀行から受けたような場合は履行に着手したとされます。なお、解約手付による解除では、別途、損害賠償の請求はできません。

hiroじじ物語

第三の居場所

このところ厳しい暑さが続いているが、五十年前のその日も暑い日だった。社会人になって二年、見習い期間も終わり、わたしは一人前の営業マンとして会社からそれなりの売り上げ目標が課せられるようになった。

当時、勤めていた会社は事務職も営業職も残業は自分の意思でやるもので会社が強制することはなかった。だからといって数字が上がっていないときに、定時に帰るのはさすがに勇気がいる。

ただ、この先輩は違った。わたしより一回り半ほど年上の勤続二十年になるベテラン営業マンで、四国・山陰方面が営業エリアのため、月の半分が出張生活だ。それもあってか、出張から本社に戻ってくると羽根を休めると言うか気が緩むというか、早い話、だらだら（失敬）と仕事をする。

定時退社なぞ朝飯前で、聞くところによると「成績なんかで一喜一憂してたら体がもたん」とうそぶいているらしい。先輩は営業マンなのに普段から口数が少なくあまり冗談も言わない、どちらかといえば近づきにくい人だ。きっと成績は下の部だろう（笑）だが、噂によればいつも無口な男だが日が西へ傾いて辺りが暗くなり始めるとおしゃべりになるという。

「おい、米、まだ仕事するのか。さっさと早く帰れよ。成績なんて良いときもありゃ悪いときもある。お前が頑張らなくても会社はつぶれんから心配するな」　そう言い残し、先輩は定時きっかりに会社を出て行った。

夏の夕方五時半はまだ日がカンカンに照り付けている。五分も歩けば汗が滲んで呑兵衛ならビールが恋しくなるはずだ。きっといまごろどこかの店に潜り込んで冷たいビールで喉を潤しているに違いない。そんなことを考えていたら無性にビールが飲みたくなった。すでに同期も上司も帰って社内に残っているのは一部の人間だけだった。明日からまた頑張ろう、自分に都合の良い言い訳をし、帰り支度をする。外に出ると夜七時というのに眉をひそめたくなるほどの暑さが襲ってきた。今夜はまっすぐ家に帰る気になれない。会社から十分ほど歩くとネオン街だ。極彩色のドレスをまとった妖しい女においでおいでと手招きされたらふらふらと引き込まれそう。ぐっとこらえ、今宵は大通りから一本入った路地裏にある立ち飲み屋に寄ることにした。ここは以前に会社の同期と何度か飲みに来たことがあるが、肩書きを外し身分を語ることもなく純粋にお酒を愉しむ人が多いから居心地がよい。

店内はL字型になっていて入口近くが立ち飲みのカウンター席、その奥には最大八人ほどが座れるテーブル席がある。その夜、カウンター席はめずらしく空いていたが奥のテーブル席では頬を赤く染めた飲んだくれ男たちの笑い声が飛び交う。席の真ん中にはまるで主のように振舞う男がデンと座っていた。男の正体はついさっき「残業なんかせずに早く帰れ」と言った会社の先輩だった。

幸い、わたしにはまだ気付いていないようだ。悪い人ではないが酒が入るとくどくなるらしい。くどい、しつこい、ねちねちが苦手なわたしは見つからないようひたすら下を向き続ける。だが、ふと顔を上げたそのとき、運悪く先輩と視線が合ってしまった。

「米っ、そんなとこで飲んどらんとこっちに来て一緒に飲め」

あ~あ、見つかってしまった。うまい言い訳が思い浮かばず、仕方なく大将が用意してくれたパイプ椅子にいつでも逃げ出せるようちょこんと座る。

米っ、ビール、日本酒、どっちがいい？　私（ビール小瓶で十分です）

米っ、人間は仕事より大事なものがある。知っとるか　私（お酒ですか？）

俺は二十年、営業をやってきたが、成績が良くても悪くても給料は全然変わらんかった。うちの会社はどうなっているんだ？

（わたしに言われても）

大将、米に赤貝を持ってきたって　（缶詰の赤貝が登場！）

お前、くそ真面目すぎるんだよ　（あなたに言われたくない）

米っ、今夜は徹底的に呑むぞ。付き合え（米っ、米ってうるさいけど）

先輩の楽しくもなんともない話しは延々と続き、好きに食べていいぞと言われた酒の肴はピーナツ、スルメ、魚の缶詰・・・。

壁の時計をちらっと覗くともう九時を回っている。さっきまで一緒に席で騒いでいた飲んだくれたちは、一人、二人と消え、気が付けばテーブル席は先輩とわたしの二人だけだ。

ガラガラ・・・大将がシャッターを半分下し「すんませ~ん。閉店です」

ようやく先輩も重い腰を上げた。千鳥足で駅へと歩く先輩の後ろ姿には哀愁が漂っていた。でも、先輩にとって、ここは「家族」「会社」から距離が置ける第三の場で憩える場なのだ。今夜のことは誰にも話さないでおこう。