令和5年10月9日発行

にこにこ新聞

10月号　VOL．214

発行　よねもと不動産
編集　米本　博
製作　米本　文子

ハザードマップの「雨水出水」とは？

市町村のハザードマップでは雨水出水想定区域が公表されています。雨水出水とは下水道など排水施設から水が溢れる現象をいいます。

水害ハザードマップで、雨水出水、洪水、高潮と区分されているのは「どこから水が溢れるか」という違いです。

洪水は河川、高潮は海からそれぞれ水が溢れる状態を指します。また、津波と高潮の違いは前者が地震等の地象で発生するのに対し後者は低気圧や台風など気象で発生するという「原因の違い」になります。

なお、水防法において「雨水出水」とは、「一時的に大量の降雨が生じた場合において、下水道その他の排水施設に当該雨水を排除できないこと、または下水道その他の排水施設から河川その他の公共の水域、若しくは海域に当該雨水を排除できない出水をいう」とされています。

※水防法とは、洪水、雨水出水、津波、高潮に際して、水災を警戒、防御し、これによる被害を軽減するための仕組みを定めた法律が「水防法」で、1949（昭和24）年に制定された。

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　半年前に分譲マンションを購入しましたが、最近、売れ残った部屋が大幅に値下げされました。購入時、担当者は「値下げは絶対にしない」と言ったので購入したのに、値下げでマンションの資産価値が下がってしまいました。担当者は「人気物件なので値下げする必要はない」と予想を述べただけと言い張りますが、損害賠償請求は可能ですか？

物件の価格は、需給関係によって決定されるものであり、売れ残っているのであれば、価格を下げて売ること自体は企業活動の自由の範囲として認められることです。したがって、値引き販売自体は、経済合理性のあることとして、値下げ販売しない慣習、信義則上の義務が分譲業者にあるとは一般的に認められません。

また、通常、分譲業者と購入者との間で、値下げしないという合意があるとは考えづらく、この点からも値下げの責任を分譲業者が負うことはないと思われます。

この点に関し、裁判では購入者からの損害賠償請求を棄却している例がほとんどですが、分譲業者側の責任を認めている事例も少ないながらあります。

（事例）
新築マンション分譲業者の営業マンが会社に無断で、顧客に対し「買ってすぐに転売すれば儲かるから」と購入を勧誘したが、顧客は購入したものの転売ができず、やむなく売却したときは市場変化により価格が下落しており売却損が発生した。

①購入者は売却損および金利が損害として発生したと請求した。

②裁判所は「営業マンは転売益取得の可能性に関し、正確な見通しを十分に説明せず、かえって購入者に容易に転売益を取得できるものと軽信させたものでありマンション購入を顧客に勧誘するに際し、十分な説明をする義務を怠った過失があると認定した。

③この分譲会社は仲介業務を行っていないので、会社の責任は不法行為に基づく使用者責任であり、購入者側にも会社に「担当者が適正な職務権限内の行為」か確認すべきであった。

④市場変化に伴う価格下落リスクをすべて会社側に負わせるべきではないことから、7割の過失相殺がある。

⑤営業マンが「今後も一切の値引きもサービスもしない」と述べたことは、売買契約において特約として規定されていない以上「顧客に対する売買契約の誘因として楽天的な価格動向の見通しを述べた、いわゆるセールストークである」と認定した。

売れ残りを安く売ることは経済合理性に則った行為で、そのこと自体は購入者に対する損害賠償責任を発生させるものではありません。また、今回の場合、営業マンの「値下げしない」という言葉を信じて購入したわけですが、そうであるなら契約書に特約として記すべきでした。

hiroじじ物語

忘れられない思い出

九月も後半だというのに、今朝も朝からまるで真夏のような暑さだ。テレビのチャンネルを回すと『このままだと紅葉はおろか、クリスマスだって半袖で迎えるかもしれない』とテレビの司会者が上手いジョークで笑わせる。

この暑さが原因とは思えないが、最近、お腹の調子が悪い。医者に診てもらうと「お腹にガスが溜まっているし、皮下脂肪もずいぶん付いているよ。旨いものばかり食べてぜんぜん運動してないでしょ？」と叱られた。

旨いものはともかく運動不足は図星だ。薬で治ればいいけど、まずは運動だ。翌日、少し涼しくなった夕方に、名城公園までウォーキングに出掛けた。昔はただの原っぱだったのに、今は公園内は木々に囲まれ四季折々の花が咲いている。その中をもくもくと早足で駆け抜けていく人、犬を連れて行く先は犬に聞いてくれぇ」という爺さん、世間話に夢中で歩くのか話しをするのかどっちかにせい、と言いたくなるおばちゃん三人組など、いろんな人がウォーキングを楽しんでいる。遊歩道を三周ほど歩き回ると汗が吹き出てきた。ベンチに腰掛けタオルで汗を拭う。木々の間から風が吹きぬけ涼しい。久し振りに日常から離れ、時間がゆっくりと流れている様な贅沢な気分になれた。　頑張り過ぎるのも良くないと自分に言い訳をし、本日のウォーキングはこれにて終了。そのまま家に帰るのは勿体ないと近くにある柳原商店街に寄ってみた。此処はわたしが物心ついた頃からある商店街だ。

その一画で同級生が親の後を継いで少し前まで店を開けていたが、いまは住宅が建っていて知らない名前の表札がかかっていた。気を取り直し、昔、名鉄瀬戸線の駅（土居下駅。いまは栄乗入により廃止）があった方に向かって歩き出す。どこからともなく魚が焼ける香ばしい匂いが漂ってくる。そういえばこの辺に昔、魚屋があったはず。先に足を進めると、あったあった、あの魚屋だ。ここは昔から魚の鮮度が良く塩焼きも照り焼きも家庭とは一味違う美味しさと評判だった。そのぶん値段が下町の魚屋にしてはちょいと高めで、当時の我が家にはあまり縁がなかった。近所の友だちに「お前ん家、あそこの魚を食べたことないだろ」とからかわれたこともあったけど、物心付いたころから貧乏だったから、それを恥かしいとか悲しいとか思うこともなかった。そこから数十ｍ行くと以前は大衆食堂があったが、ここもすでに店は閉められていた。無理もない。もう六〇年以上も前のことだから、店が続いていることのほうが驚きだ。

母が亡くなった後、父とふたりでよく酒を酌み交わしたものだが、普段は口数が少ないのに父は酔いが回ると、昔話に花が咲く。

母ちゃんは口うるさかっただろう。父ちゃんは口では母ちゃんに勝てないから黙って嵐が通り過ぎるのを待つしかなかったんだ。でもどうにも我慢できないときもあって、そんなときはあの大衆食堂でひとり一杯やって母ちゃんの機嫌が直るのを待ったものだ」　その大衆食堂は「ぱん十」という店名で、料理屋なのに店先で焼く大判焼きが評判だった。母も姉も兄もわたしも父以外の全員がこの大判焼きの大ファンで、大判焼きのことをぱんじゅうと呼んでいた。ぱんじゅう、いや大判焼きが美味しいかったのは、普段は粗末なものばかり（ごめんなさい）食べていたからかもしれない。いずれにしてもぱんじゅうは我が家の最高のおやつだった。そんなこともあって、父は給料が入ると帰りにぱんじゅうを買ってきてくれた。不思議なのは五人家族なのにいつも四個しか買ってこない。ある日、父にどうしてと聞くと「父ちゃんは甘いものが苦手だから」と頭を掻く。母に聞くと『うそだよ。ほんとうは父ちゃん、甘いもの好きなんだよ。でも、昔は「男が甘いもの食べたら恥ずかしい』と思う人が多かったみたい。だから、父ちゃんも男らしいと思われたいからそう言っているだけだよ」と笑う。さて、柳原商店街をさらに南へ進むと大きな病院がある。現在の病院名は長ったらしい名前だけど昔は国立病院といえばここの病院のことだった。母がガンで入院したのはこの病院には悲しい思い出しか残っていない。だから病気になってもここで受診しようとは思わない。それまでの父と母は決して仲の良い夫婦とはいえなかった。だが、母の入院で「あゝ父はこんなにも母のことを思っていたんだ」と知らされた。父は母が入院すると、それまでの仕事人間を返上し二十四時間付きっきりで母を看病した。だが病魔はその手を緩めない。日を追うごとに弱っていく母は、わたしが「今晩、父の代わりに僕が病室に泊まる」と言うと「父ちゃんの方がいい」と涙ぐむ。部屋に戻った父を見つけると母は父の手を握り締め、弱弱しい目でじっと父を見つめる。母の命が短いのは辛いけど、母と父がこんなにも心で繋がっていたのかと思うとうれしかった。小学生のころ、バッタ取りや魚釣りに夢中になった名城公園。コロッケを買ってこいと母に買物を命令された柳原商店街。母との別れ・・・ここの風景は何年経ってもわたしの心に残っている。