

にこにこ新聞

2月号

VOL. 217

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



不同沈下とは、建物全体が均等に沈下するのではなく、不揃いに沈下を起こすことを言います。不動沈下は地耐力不足が原因ではなく、地盤の「不均質性」が問題となります。

不動沈下事故が目立つのは、軟弱地盤よりも造成地で、造成地盤は一見すると平らにできていますが、軟弱・硬質地盤が混在していたり、硬質地盤の厚さが異なっていたりします。
(例：切り土や盛土が混在している場合)

地盤調査では、荷重うんぬんよりも、いかに地盤の不均質性を見抜くことが大事です。

地盤の不均質性は一般的な地盤調査で用いられるスウェーデン式サウンディング試験を実施すれば知ることが可能です。

さらに、周辺の工作物や道路にクラックや、ゆがみなどの異常がないかどうか確かめることも重要で、この現地調査を省いたスウェーデン式サウンディング試験だけでは不完全です。



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.34 このたび土地を売却することになりました。買主はその土地に会社の事務所を建てるとのことです。わたしはその土地の隣りに住んでおり、自分の家が日陰になると困るので4階建以上の建物は建てないようにと申し出たところ、買主は承諾しました。このことを売買契約書に特約として盛り込んででも有効でしょうか。

あなたは自宅の眺望や日照を守るために特約を設けようとしています。このように他人の土地を自己の土地の便益に供する権利を地役権といい、地役権の内容は民法に反しない限り、当事者間で自由に定めることができます。

そして、自己の土地の眺望や日照を守るために、他人の土地の使用制限を設ける内容の地役権も、民法に反するものでなく一般的に認められ、眺望地役権、あるいは日照地役権と呼ばれています。

また、地役権は登記することができ、登記をすれば地役権の効力を第三者に対しても対抗することができます。

したがって、その土地に地役権を設定登記すれば、その買主が当該土地を第三者に売却しても、あなたは第三者に対して地役権を主張することができます。

では、買主が地役権の設定を拒否した場合、特約で土地の使用制限を設けることは可能でしょうか。

特約は当事者の合意により成立するものであり、公序良俗に反しない限り自由に定めることができます。

ただし、特約に基づく売主の権利はあくまでも債権的効力に過ぎません。

そのため、買主が特約に反して4階建以上の建物を建てた場合に、特約違反を理由に建物の4階以上の部分の建築差し止めを求めることはできません。

また、その買主が土地を第三者に売却して、第三者が4階建以上の建物を建築した場合にも、第三者に対して建築差し止めを求めることはできません。

この場合、あなたは買主に対して、特約違反を理由に債務不履行に基づく損害賠償を請求することになります。

また、債務不履行を理由とした契約解除は認められるでしょうか。これについては、売買契約の主たる目的は、目的物の引き渡し・所有権移転および代金支払いであり、これら主たる目的の達成に必須でない付随的義務の履行を違反しても、特段の事情がないかぎり契約の解除は認められません。

このように土地使用制限の特約は有効ですが、将来の紛争を予防するためには、使用制限特約の内容を地役権設定契約であると明らかにして、当該土地に地役権を設定しておくべきです。



その日、麓展望台も五郎の石の家も見ることができなかった。旅に失敗は付きもの、これも思い出と自分を納得させ今夜の宿に向かう。予約した到着時間には少し余裕があったので通り沿いのスーパーで食後のデザートを買う(饅頭二個とクッキーで六百円)。

ホテルは富良野中心街から少し離れた森の中にあった。自然豊かな立地が気に入って予約したけど想像通りの雰囲気は納得。駐車場に車を止め荷物の整理をしていると、彫りの深い顔立ちの若い男性スタッフがカートに乗って迎えに来てくれた。「イラッシャイマセ〜」まだ日本に来て間もないのか片言の日本語だが、おもてなしの心は伝わってきた。荷物といっしょに人間もカートに乗せられ玄関に到着。若い女性スタッフが笑顔で出迎えてくれた。

ロビーに足を踏み入れると大きく開かれたガラス窓からは十勝岳連峰が見渡せる。想像以上に素敵な空間だ。チェックインを済ませると部屋で一服。



大浴場が苦手な妻は休憩もそこそこ浴室を確認に行く。「なに、これ！丸見えよ」妻の叫び声に何事かと浴室に行くと、なんと浴室と寝室がガラスで仕切られているではないか。たしかに丸見えだ。若い頃だったらどきどきしたかもしれないけど、じいさんばあさんにはこんなスリリングな場面は不要だし心臓にも悪い。趣味が悪いなと思っていたら、なんてことはないちゃんとカーテンを下せば見えないようになってる。

夕食までまだ時間があったので館内を散策する。以前、宿泊したホテルのことだが、外国観光客がロビーで持ち込んだ飲食物で宴会をしていたことがあった。あれには驚かされた。それ以来、観光地の大型ホテルには泊まる気になれない。その点、ここは大きなホテルの割に部屋数は少なく他の宿泊客との接触は少ない。さらに十二才以下の子供は利用不可で甲高い叫び声やバタバタ走り回る音もない。年寄り夫婦には静かで落ち着いた空間が居心地良いのだ。そろそろ夕食の時間が近づいてきた。だが、昼に食べたオムレツカレーと唐揚げが胃にもたれ食欲がまったくない。

「名物だからといって無理に食べるからよ。わたし？わたしは大丈夫、もうお腹ぐうぐうだわ。あゝ、どんな料理が出るのか楽しみだわ」

鉄壁の胃袋を持つ妻は目が輝き食欲全開だ。それにしても楽しみにしていたお酒飲み放題もこの分ではとても元が取れそうにない。

「ははは残念ね。旅は予定通りにいかないからこそ旅なのよ」

わかったようなこと言いながらディナー会場に向かう妻が子憎らしい。

会場は時間差による人数制限で空席が多かった。少し暗めの照明、広めの席はゆっくり食事を愉しんでほしいというホテルの心遣いが感じられた。席に着いて周りを見渡すと部屋に用意されていた作務衣姿の人もいた。

あらかじめスタッフから食事の際は作務衣で大丈夫ですよと聞かされていた。でももし自分たちだけだったら恥ずかしいなと思っていたから同じ人を見つけてホッ。

一品目の料理が運ばれてきた。器も盛り付けも素敵だ。

「材料は富良野特産のなんとかかんたらを使っています」

若い女性スタッフが丁寧に料理の説明をしてくれる

けど、依然としてわたしのお腹は絶不調。メインの牛ス

テーキが運ばれたときには食べるのが地獄だった。美味し

そうに食べる妻が羨ましい。結局、出された料理の半分も食べられなかった

がデザートだけは完食した。翌朝、少し早起きしてホテルの庭を散歩す

る。北海道は寒いだらうという思いが頭から離れず分厚いダウンジャケット

を着込んだが、やっぱり北海道の朝は寒かった。八時からの朝食は自家農園

で採れた野菜がふんだんに使われ胃に優しいそう。体にいいからとフリードリ

ンクのスムージーやヨーグルトをたっぷりいただいた。それが良かったのか

悪かったのかわからないが部屋に戻ると急にお腹がゴロゴロしてきた。慌ててトイレに駆け込み間一髪セーフ。

お腹の具合が落ちつくまで部屋に届けられた地元新聞に

目を通す。

「素敵なおホテルだったね。いままで泊まったなかでいちばん良かった。食事も接客も良かったし、ほんとうに

ゆっくりできた。あゝまた来たいわ」

妻の云う通り、派手な演出や感動ねらいのサブプライズも

なく、ただ静かに過ごしてほしいという心遣いが素直に伝わった。

さあ気分がいいところで、きょうの目的地「青い池」に向かうとするか。

