



相談者

借主からの相談

(2019年6月1日放送)

【相談内容】

賃貸アパートを借りています。台風により天井から水漏れが発生し、部屋全体が水浸しになりました。被害については保険で対応できることになったのですが、家主から水漏れの修繕はお金がないからやらないと言われました。修繕しないのであれば解約したいと申し出たら、家主は契約期間未満だから違約金と原状回復費用を支払うよう言われています。家主が修繕しないのが原因で解約するのに、違約金と原状回復費用を支払わないといけませんか。

【回答】

人情的にいいますと、家主の言い分は些か理不尽かなと思われる点があります。しかし、法律的に解釈するということになりますと、この件はまず、契約書の中に中途解約の規定があるかどうか、中途解約した場合に違約金が発生するという規定があるかどうかによって変わってきます。規定がないならば、家主が言っているような中途解約だから違約金を支払えという問題は起こりません。ですから、契約の内容がどうなっているのかということが問題になりますが、ご相談ではそれがはっきりしていないことから、この相談については、払わなくてもいいとか、払わないといけなとか、断言することは難しいと思いますが、その内容の規定が契約書に入っていたとしても、一般的な法律の規定から見て、違約金を払わないといけなとかという点で考えてみます。民法の606条は、賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負うと規定しています。従って、民法の規定によれば、当然家主は修繕をする義務があります。従って、お金がないから修繕できませんという家主の主張は、法律に照らせば通りません。お金がないから修繕をしないというのは、民法606条違反であり法律の主張としておかしいということになります。

ところが、中には大家が本当にお金がなかったり、また、やらなければいけなくても、やりたくないからやらないという場合もあり得ます。そのような場合に、相談者の言うように契約を解除できるかどうかという点が問題となりますが、このような場合に関して、民法に570条の規定がありまして、これは瑕疵担保責任といわれています。民法570条はその目的物に瑕疵がある場合には、その瑕疵の結果として、契約の目的を果たすことができない場合には契約の解除ができます。それから、契約の目的は達成できなくても、損害がある場合は損害賠償の請求ができます、と定めています。これは売買の条文の箇所には定めていますが、有償契約すべてに適用されるので、賃貸借契約の場合にも適用されます。

そうすると、雨漏りがするというのはどう考えても建物の瑕疵ですから、本件のアパートには瑕疵があることとなりますので、この相談者の方は大家に瑕疵担保責任を追及

できます。次に契約の解除までいくためには、契約の目的を達成できない程の瑕疵かどうかが問題になります。相談内容を見てみますと、家の中が完全に水浸しになって家財道具を保険で賄わないといけな程ということですから、かなり大きな被害だと思われます。そうすると、通常であれば大変なことで、毎年台風がくる沖縄で、台風の度に不安なく過ごせるかと言えば、難しいことだと思われます。従って、これはかなり大きな瑕疵ではなかるうかと思われます。そうだとすると、契約の目的が達せられないとの理由で解除が認められる場合も有り得ます。その場合は、瑕疵担保責任に基づく当然の権利として解除できますから、違約金はの支払いはありません。また、逆に損害を被った場合、損害賠償の請求ができます。その次に、原状回復費用はどうかという問題ですが、その建物を使った結果、過失で建物の一部を壊した場合などは借主の責任ですから、その場合は原状回復義務を負います。しかし、原状回復の名目で、実際は借主に請求できない請求がなされることがありますので、実際の請求の例では、本当は原状回復義務にあたらぬ場合も多々ありますので、請求書の内容が真実借主の原状回復義務に該当する補修費用の請求となっているかどうか、よく注意された方がよろしいかと思います。

相談者

売主からの相談

(2019年7月6日放送)

【相談内容】

一軒家に死者が出ましたが、司法解剖の結果、死因は不明でした。何らかの薬物を飲み、吐しゃ物で窒息死したことは明らかになったのですが、死後かなり時間が経過しているため、自殺か否かを断定できないとのことでした。この一軒家を売却する場合、死者が出たことに関する告知義務は発生するのでしょうか。自殺と断定できない以上、告知義務は発生しないと思いますがいかがでしょうか？

【回答】

この問題は、今日的な問題として、増えてきているのではないのでしょうか。

新聞等で孤独死の記事がよく出てきます。本日のご相談は、まさしくそういうパターンの典型だと思います。また、日本で自殺が1万件を超す時代に、自殺は通常他人の知らないところで起こりますので、相談のような形で死亡者が発見されるということはありませんし、非常に今日的な問題であります。裁判でもよく問題となっています。

今日の不動産の取引におきましては、その取引に影響を与えるような重要事項、不動産の瑕疵等は、売主はきちっと告知する義務があると考えられていますし、そういう法

律の規定もあります。なぜかという、瑕疵があることによつて修繕費用がかかったり、修繕の必要性が出てきたりなどが有りますが、売主はそのことを知っているが、買主はそれを知らない、ということが有る場合、売主が一方的に有利になってしまうので、それはおかしいということで、民法570条瑕疵担保責任の規定を置き、瑕疵を告げなかった場合の責任を定めています。瑕疵担保責任では、当該瑕疵があるために契約の目的が達成できない場合には契約を解除できる。また、契約の解除ができない場合でも、減額請求、損害請求ができる、と定めています。宅建業法は重要事項の説明義務を宅建業者、宅建取引士に課していますので、この点からも告知義務があるということになっております。

この方の質問のように、人の死亡に関して、告知義務がある場合がある、と考えられています。典型は、自殺であったり、或いは人が目を背けたくするような残忍な事件事故による死亡とかがあった場合などです。そのような場合には、告知義務があると判例は認めております。なぜそのようなことになるのかと言いますと、例えば建物の中で自殺があった時に、そのような建物で暮らしたいと思いませんか？普通は思わないですね。大変な事件がこの建物であったんですという時に、その建物を欲しいと思う方はあまりおられないと思われます。そこに住むことについて、心理的に大変な嫌悪感を生ずるような物件だということになってくるわけです。ですから、この方が心配して相談しているように、この建物で人が亡くなった場合、そのことを全部告げなくてはいけないのでしょうか、という問題になる訳ですけども、判例は、いま言ったような自殺の例などでは告知義務を認めるのですが、例えば、老衰で自然に亡くなったと

か、病死で亡くなったような場合などは、人が生きていれば何時かはあることですので、別に嫌悪感を感じるものではないとの理由で、それについては告げる必要はありませんとなっています。

今回のように原因不明ですということのような場合は、どうなるかというのは大問題です。これは抽象的にいうと、嫌悪感を感じるか否かということなのですが、中々難しいです。ですけれども、この方の相談のケースでは自殺ということは認定されていないわけですから、自殺ではないという扱いをしてもよるしいのではないかと思います。私の場合は告知義務は発生しないと考えますけれども、後で買主からここで人が亡くなったそうですね、自殺ではないですかと問題を起こされることがあり得ますから、そういう紛争を避けたいと思うのであれば、初めからそこで人が亡くなりました、でも死因は不明です、私は自殺とは思っていません、それでも買いますかと告知した方が将来の紛争を防げるかもしれませんが、でも、そこまでの義務はないと思います。それを告げるか告げないかは自分の判断で告げてもいいし、告げなくてもいいのではないのでしょうか。告知義務というところまではいかないの、告知するか否かは、売主の判断で決めても良いのではないかと私は解釈しております。



Q 土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

宅建
コ
ー
ス

- 1 丘陵地を切盛りして平坦化した住宅地においては、盛土部に比べて切土部の沈下量が大きいので、切土部と盛土部にまたがる区域での不動沈下を生じやすい。
- 2 臨海部の低地は、住宅地等としての利用には十分な防災対策が必要な地域であり、特に、海兵の埋め立て地等においては、地震時における地盤の液状化への対策が必要である。
- 3 等高線の間隔が疎らな所は傾斜の緩やかな所であり、密な所は傾斜が急な所である。
- 4 宅地の地盤条件は過去の地形とも関係するので、過去にいかなる地形であったかについて、過去の地形図(旧版地図)や古地図等で確認することが必要である。