

れでも誠意がみられない場合は契約を解除し訴訟を起こし明渡しを求めることが最良の策でしょう。少額訴訟制度もありますのでご利用ください。また、信頼できる宅建業者に管理を委託し、滞納者に対応してもらうのもひとつの方法でしょう。

平成25年6月1日放送

? 先日売買契約した中古物件が白アリ被害にあったと買主から苦情がありました。私にはどのような法的責任があるのでしょうか。

回答

売買契約書に「瑕疵担保責任を負わない旨」の特約をした場合と特約をしなかった場合があります。

瑕疵担保責任を負わない旨の特約がある場合は原則として責任を負いません。但し、特約をした場合でも白アリ被害を売主が知っていたら、告知義務違反として責任を免れません。

次に、特約がなくても契約以前から売主が白アリ被害を知っていた場合は、告知義務違反となります。売主は債務不履行責任として、買主に対して、損害賠償責任を負い、その被害が大きく売買の目的を達せられない場合は解除されます。特約がなく売主が白アリ被害を知らなかった場合は、売主は瑕疵担保責任（民法570条）を負います。売買契約の目的物に隠れたる瑕疵（取引上一般に求められる注意を尽くしても発見できない欠陥）があり、そのために契約をした目的を達成することができないときは、買主は、契約の解除及び損害賠償請求をすることができ、解除に至らなかった場合でも損害賠償責任（駆除費用、価格下落費用）を請求することができます。

瑕疵担保責任を負わない旨の特約は、売買物件の瑕疵に対する買主のリスクが大きく、売主もきちんと説明しておかないと、瑕疵を知っていたと判断されます。お互いのリスク

を軽減するには信頼される宅建業者に仲介を依頼して取引された方が良いでしょう。

平成25年7月6日放送

? アパートを貸していますが、ゴミ出しルールを守らない入居者がいますが、どう対応したらよいのですか、又近隣住民が勝手にゴミ置き場所にゴミを捨てている場合どうしたらいいのか、教えてください。

回答

ゴミ出しルールは日常のささいなことなので、法律で規制するのは難しいです。そのため、アパートでは、管理規則や規約を定めています。

ゴミ出しは、決められた日時に決められた場所に決められた方法で出すのが社会生活のルールです。悪臭が原因でカラスや猫がゴミを散らかしたりするとゴミは回収されません。ゴミ出しに対する家主の対応として、ゴミ出しルールの周知徹底、監視の強化、守らない人への個別指導をすることにより、ルール違反も減っていきます。また、駅や公共トイレ等の施設等に「ゴミ箱にゴミを捨ててくれてありがとう」と書いてあるポップなどを参考にし、注意喚起を促すのも良いでしょう。

それでも守らない入居者に対しては、用法違反により契約を解除し、裁判で明渡しを求めることも考えられます。

次に、近隣住民が勝手にゴミを捨てている場合は、役所の廃棄物対策課や警察へ相談し対応してもらいます。それでも守らないようであれば損害賠償責任の請求も考えられます。

