



平成19年10月7日

Vol. 36

発行所 加来不動産(有)
発行 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二二三-1001
(093)962 5811
<http://www.kaku-f.co.jp/>

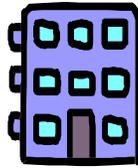
不動産なんでも相談

「親から引継いだ古いアパートがあるのですが、先日、入居者から外壁が剥がれ落ちそうです。危ないからどうにかして下さい」と連絡がありました。どうにかしないといけないのは分かっていますが、費用がかかるので躊躇しています。外壁をこのままにして、もし万が一、入居者などにケガをさせた場合は、どうなるのですか？」

私は、早朝外に出たときの季節の香りが好きです。特にこの時期の秋の香りでもしもしょうか、思わず深呼吸をしてみたいです。しかし気付けばもう10月。今年も残すところ四分の一です。なるべくゆつくりと時間を味わいたいものです。

さて、今回も宜しくお願いたします。

A 結論から言いますと当然ながら責任を問われます。つまり、損害賠償責任を負うことになり、今から詳しく、そして分かりやすく説明をさせて頂こうと思いま



このことを頭の片隅において読み進めて頂くといくらかスムーズになるのではないかと思います。(建物保存の瑕疵後半へ)

ですが、その前に皆様にはあまり馴染みのない言葉が出来ますので、その説明を致します。今後この文章の中で「瑕疵(かじし)」という言葉がちょくちょく出てきます。その意味は、「キズと言うか意味や、(法律上何らかの)欠陥がある」ということです。

吉田初美からご挨拶

ありがとうございました！



突然ですが、9月をもちまして『加来不動産』を退職させて頂く事になりました。この会社で働く時からいつか退職する事は決まっていたのですが、いざそうなるとやはり淋しいものです。主人の転勤で滋賀県から福岡県に来て6年、『加来不動産』では2年近くお世話になりました。不動産業をはじめ、オーナー様やお客様と接する仕事はあまりしていなかったのに、未経験ゆえに難しい事もありましたが、振り返ってみると『加来不動産』だからこそ体験でき、得られた事が色々ありました。社長をはじめ、スタッフがみんな若いので、斬新さを感じる事も多かったです。一般的な会社では、「縦つながら」な関係が多いと思いますが、『加来不動産』ではスタッフ全員で【輪】を作りながら、仕事に取り組んでいると思っております。パートで働いていた私にも、発言の場を与えて頂いたり、研修に行かせて頂く事により普段では考えなかった視点で物事を体験出来る機会もあつたりと、とても充実し楽しく働く事が出来ました。

10月からは大阪で暮らす事となりました。福岡の次はどこに行く事になるか不安でしたが、主人も私も京都出身なので、親・兄弟・友人達の近くに居れて一安心な気持ちと、自然や温泉、美味しい魚が沢山あり住み易かった九州から去る淋しい気持ちがありますが、『加来不動産』で学んだ「笑顔・わくわくする気持ち」を大切に新しい土地でも頑張りたいと思います。そして皆様、ありがとうございました！今後の『加来不動産』にご期待頂くとともに、未永く見守って頂けます事をお願い申し上げます。

地域イベント情報

初心者向けパフレイダー教室：普段とは全く違った景色を体験してみませんか？きつと今まで味わえなかった世界があるはずですよ。

日にち：11月3日(土)
時間：午前10時～午後4時まで
場所：平尾台自然の郷
参加費：6,250円
問合せ：4522271
5(申込要、先着30人)

『百万人のカヌー体験』：やってみると意外と楽しいカヌー。ゆったりと自分のペースで乗ってみませんか？
日にち：10月20日(土)
時間：午前11時～午後3時(各一時間)
場所：勝山公園大芝生広場横水上ステージ
参加費：100円

建物保存の瑕疵後半

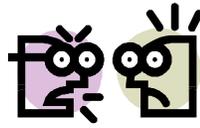
建物は、建てた瞬間から古くなっていけます。嫌な言い方ですが、これが現実です。そして当然古くなれば何かしらの補修や手入れが必要になってきます。勿体ないからと先延ばしにすると、かえって費用負担が大きくなることもあります。



今回のご相談の場合は恐らく引き継ぐ前の所有者が、あまり手を入れたなかったのかも少し残念ですね。しかしそれも入居者や通行人にもしものことがあつた場合には、当然その責任は現在の所有者にかつてきます。民法の条項の中には「土地の工作物地上、または地中に設置された建物や電柱、トンネルなどを言います」の設置または保存に瑕疵があることによつて、他人に損害を与えたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する義務を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならぬ」とあります。

意味がわかりづらいかもしれませんが、建物は当然、土地の工作物に含まれます。この内容を噛み砕いて説明すると、借りて住んでいる家などが原因で、他人がケガをしてしまった場合は、(裏面へ続く)

借りている人（この場合は借家人）が被害者に対してその責任を負わないといけない。ただし、借りている人が所有者（この場合は家主）に対して、今のままでは危ないのでどうにか対処して下さいという注意や、あらかじめ何らかの形で周りに危険を知らせていた場合は、所有者が損害を賠償しないといけません。こういった意味です。つまり、今回の相談そのままの内容とどう



しかし今回のように、入居者から何らかの形で連絡があればまだ分かります。古くアパートや借家に住んでいる方の中には、すでに何かしらの瑕疵があっても、安心家賃で住んでいるのだから取り合えず何も言わずにそのままにしておこう、といった人もいます。しかし、何かしらの事故が起きた場合、また何か事が起った後に損害賠償などを起すことになってしまいます。それは責任を負わなければならない可能性があります。また別の事例ですが、笑えない内容を発見しまし

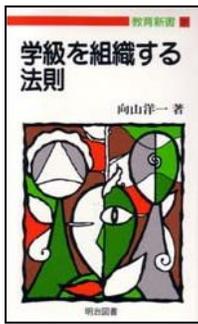
た。それは廊下階段等を清掃する際のワックスや水濡れが原因で、歩行者が転倒してケガをした場合、建物所有者が責任を負うことがあるといったことなんです。何とも恐ろしいことです（苦笑）。どうやらこういった原因らしいのです。建物所有者としては、歩行者が足を滑らせないように安全性を確保して清掃作業を実施すべき注意義務がある。油や水が付着して滑りやすくなっていた状況を、保存に瑕疵があった、といったこと。平成十三年十一月二七日に東京地裁の判決が下りた実例があります。この場合はとにかく建物所有者としては、歩行者注意、転倒注意などを告示し歩行者の注意を促さないといけないとのこと。



この場合は恐らく清掃をしていただけたら、業者ではなく家主さん自ら清掃活動をしていただければ、正直個人的な意見としては訴えるほども訴えるほどのとは思いますが、事前に対策を打てるものであればやはり手立ては打つべきなのでしょう。皆様も十分お気を付け下さい。

先月グッときた本の紹介

『学級を組織する法則』



向山洋一著 明治図書

『致知(ちち)』という月刊誌があるのですが、その中の連載記事として、[いま、日本の教育をどうするか]との内容でこの著者である、向山洋一氏が、ある小学校教諭二人にインタビューしている様子を読ませていただきました。そのインタビューの内容には、教育再建の大きな鍵を握るのは、日々子供たちと向き合う教師である。日本の未来を担う子供たちをしっかりと育てるために、求められる授業のあり方、それを実践するために必要な教師の力量などについて語る様子が書かれていました。子供に接するのは何も教師だけではなく、親である私たちにも大きな責任があると思います。また教育とは、上の立場の人がキチンと相手に伝える技術は勿論、自分自身も口にしたことは実行できていないと説得力はないだろうな、と思いました。上に立つ人とは、教師・上司・経営者・親も含まれると思います。最近、1歳半になる息子が私の変な顔や行動を真似します(笑)。素直だなど思う反面、とても恐ろしくなります。そんな中、こんな一文がありました。「『ほめる』ということは『創意工夫』を促すのである。大事なことなのでもう一度書こう。「叱る」ことによって、活動を促すことはできる。しかし「ほめる」ことによって活動を促すこともできる。しかも「叱る」ことによって「創意工夫」が生まれることはないが、「ほめる」ことによって「創意工夫」が次々と作り出される」。私もほめて伸ばせる人になりたいと思いました。

感動日記

【加来寛の感動体験】
寂しいのですが、パトの吉田さんが主人の転勤のため退社しました。しかし、最後に吉田さんがスタップ皆に宛てた手紙を読み、とても感動しました。その中でも特に感動した一節があります。犬人になつて日常の中で忘れかけた事を思い出せす場面が沢山ありました。『この一文は、多量なりともお役に立てたのかなあ、とても嬉しくなりました。新天地でも楽しく充実した時間を過ごして下さい。また是非お会いしましょう！』

【尹料隆彦の感動体験】
9月の初旬、妻の祖父の33回忌に出席しました。今まで法事に何度か出席させて頂いたことはありましたが、33回忌というのは初めてで驚きました。亡くなつてからこんなに永い歳月が流れても多くの人達から偲んでもらえるというのは、とても嬉しいことではないかと感じました。とても人望のある方だったのだらうと思います。先祖がいてこそ今の自分達がある、ということを再認識できる良い機会となりました。

【鈴木恭蔵の感動体験】
愛娘・侑愛(ユメ)ちゃんが生まれてから早1ヶ月が経ちました。子育てに關して本当に右も左も分からない状態で、悪戦苦闘しながらなんとか妻と一緒にがんばつて育児に奮闘していますが、今更ながらに親の苦労が少し分かつてきた気がする。今日この頃です。しかし、子供の成長が本当に嬉しいものです。まだ1ヶ月しか経ってはいませんが、既に身長が6cm、体重も1.2kg増と順調に大きくなつてきており、益々親として「顔晴らな」と感じています。

【園田博美の感動体験】
九月二四日にお休みを頂き両親と三人で別府方面への小旅行を楽しみました。安心院のワイナリーで今年出来たばかりの新酒を試飲した後、東椎屋(ひがししいや)の淹に立ち寄りました。川側の道を十分程度歩くと滝下に到着します。両親も私も雄大で美しい滝に感動しました。その後、硫黄の香りが立ち込める別府のみようばん温泉へと場所を移し温泉の蒸気で蒸した美味しいゆで卵を完食。もちろん旅の最後は温泉に浸かりゆつたり久々の親孝行で大満足の私でした。又、三人で旅行を楽しみました。