



不動産なんでも相談

Q. 近ごろ台風の話が増えてきました。現在私は借家を所有しているのですが、台風などの影響で雨漏りをおこし、入居者さんの持ちもの(テレビやパソコン、布団など)が使えなくなった場合は弁償しなければいけないのでしょうか?」



A. 借家の保存に傷みや欠陥がある場合には、損害を賠償する必要があるります。

事務所内で不思議な音が時おり聞こえておりまして。スタッフみんなで「なんの音だろう?」と尋ねておりましたが、どうやら「音」ではなく「鳴き声」でした。小さなコオロギがいつの間にか外から迷いこんだようです。ちいさくも凜とした透明感のある鳴き声に、秋の気配を感じながら仕事をしておられます。今月の二十三日は満月です。秋の虫の鳴き声を聞きながら少しひんやり感じる夜空で月を眺めながらしずかな時を楽しみたいものです。

最近ちよくちよくと台風の話題を耳にする時期になりましたね。嫌がってもこればかりはどうしようもありません。実際に台風の影響でご相談内容のうなことが起こってしまった場合、ポイントになるのは建物の保存状態です。というのも民法では、賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、(雨漏被害の賠償責任後半)

井料隆彦の感動体験!

姪、甥の朝のあいさつに清々しさを感じました♪



夏休みを利用して、姪と甥が一泊二日で佐賀から遊びに来てくれました。3年ほど前から毎年来てくれていますが、今までは母親(妻の姉)と一緒に来ていたのですが、今回は子供たちだけのお泊り旅行。つい先日、生まれたような気がしていましたが、すでに小学5年生と3年とのこと。佐賀からJRに乗って博多で乗り換え、小倉駅到着です。私たち夫婦は小倉駅で待っていましたが、大丈夫とは分かっているながらもどこかそわそわしながら、まだかなまだかなと到着を待ちわびました。私たちの心配をよそに当の子供たちは、あっけらかんと改札まで降りてきました。そんなものですよね(笑)。その後は、スペースワールドの中にあるプールと「いのちのたび博物館」に妻が連れて行ってくれました(疲れがたまっていた私は、自宅でゆっくりさせていただきました...)。夕食は、普段あまり食べる機会が少ない焼肉を食べに行き、夜にはみんなで楽しく花火をしました♪二日目は、私は仕事でしたので一緒に過ごすことは出来なかったのですが、うれしい出来事がありました。私より早く起きていた子供たちが、私が起きた気配を感じベッドルームにやってきて、まだ寝ぼけ目の私に元気よく「おはようございます」と挨拶してくれました。この挨拶ひとつで、朝から清々しい気持ちになりました。今回感じたのは、子供の成長の早さです。去年を振り返ると、何をすることも母親に甘えたり、花火を怖がったり、人見知りをして私に話すのを遠慮したりしていましたが、今年はそれがまったく感じられず、驚きとうれしさを感じました。また来年も遊びにきてくれたらうれしいですね。

平成22年9月10日

Vol. 71

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一
(093)九六二一五八一
http://www.kaku-f.co.jp/

雨漏被害の賠償責任後半

相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる(民法601条)。とあります。つまり貸主は建物等を貸す場合、欠陥のない状態で相手方に使用収益させて、その対価として賃料をもらってくださという大前提があるのです。

また同じく民法によれば、建物の設置および保存に問題や欠陥があることによつて他人に損害を与えた場合、建物の所有者および占有者は、損害を賠償する責任があるとされています(民法717条)。



ということは借家やアパートに欠陥などがあり、修繕しなければ雨漏りをしてしまうという状態が分かっている、台風などの被害で入居者さんの持ちものに損害を与えてしまうと賠償責任は発生してしまいうということになります。ただ仮に、貸主が損害賠償を負わなければならない場合、使えなくなったモノの購入価格をすべて賠償

しなければならぬというわけではありません。損害賠償の範囲は、雨漏りと相当因果関係にある損害に限られるとされています。この「相当因果関係」という語句は非常にあいまいな言葉です。仮に入居者と話がこじれて裁判等まで発展した場合、「相当因果関係」という曖昧な言葉により実際に裁判で認められる損害はかなり低額なものとなつていくようになります。



とは言え、損害賠償を負っても負わなくても雨漏りによって生じた修繕義務を負うことに変わりはありません。

ただ実際には、入居者さんの持ちものに被害が及んだ場合、その多くは入居者さんが契約時に加入している住宅総合火災保険により災害補償されるはずですが(今は契約の際に住宅総合保険に加入してらっしゃいます。が、十年以上前であれば加入していない可能性が高いです)。(裏面)

台風などの被害によって入居者から損害賠償を請求される前に、まずは借家やアパートなどの保存状態を確認し、尚且つもし入居者さんが保険に加入してないようでしたら保険に加入するように促すことも必要かもしれません。



何にしても早めの対策が損害を未然に防ぐ良の方法ではないでしょうか。

しかしその対策を講じながらも、ここ最近の予想もできないようなゲリラ豪雨にみまわれて雨漏りが発生し、入居者さんの持ちものに被害をおよぼしてしまった場合は、建物の保存に欠陥があったとは言えませんが、損害を賠償する必要はない可能性が高いです。

(三)からは私の個人的な見解ですが、話がこじれた場合は基本的に法律や慣習というものが存在し、それに照らし合わせて話しを解決にすすめていくのですが、相手によっては法律や慣習などの話がなかなか通じにく

い方もいらっしゃると思います。その原因の一つは対応にかける時間や普段からのコミュニケーションによるところが大きいようです。事が起きた場合、まずは現状確認と相手を気遣う応対をすることで、その後の話のすすみ具合が違ふと思えます。誠意をもって対応することを奨励します。

地域イベント情報

★2010 おさんぽマルシェ
秋&門司港アンティーク・雑貨マーケット：門司港し
ト口の街並みとともに心に
残るような素敵な一日をお
過ごして下さい。

◎日時：9月19日(日)
20日(祝)、10時〜16時
まで

◎場所：門司港ホテル横
◎問合せ先：おさんぽ
マルシェ実行委員会

★北九州ミュージックフェ
スタ2010：小倉都心
部10箇所以上の特設ス
テージで、オールジャンルの
熱い演奏が響きわたる！

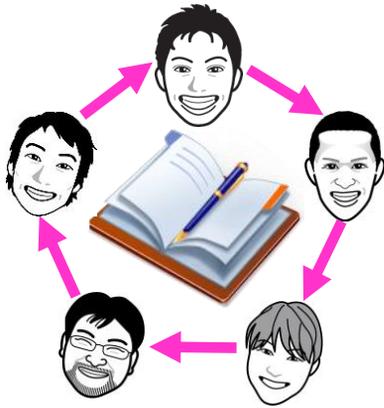
◎日時：9月25日(土)
26日(日)

◎場所：紫川、小倉駅周
辺、北九州芸術劇場ほか

◎問合せ先：北九州
ミュージックフェスタ実行委員
会事務局
(093)3714649

このコーナーが 少し変わります！

先月グッときた本の紹介



次回からこのコーナーの内容を少し変えようと思います。毎月「グッときた本の紹介」という趣旨は変わらないのですが、来月からスタッフ一人ひとりの持ち回りで「先月グッときた本の紹介」という形をとらせていただきたいと思えます。と言いますのも、私も薄々は感じていましたが、私(加来)が紹介する本のジャンルというか内容にやはり偏りが出てしまっているというのが大きな要因です。そこでスタッフ全員にそのことを告げ、「来月から一人ひとり読んだ本の中でグッときた本を紹介していこうと思うがどうだろうか？」と相談したところ、全員(おおむね)快諾しましたので(笑)、来月から装い新たに「グッときた本の紹介」をしたいと思えます。私もどのような本がここで紹介されるかは分かりませんが、次回から楽しみにしたいと思います。尚、今回は鈴木木の「先月グッときた本の紹介」です。今後とも皆さまの変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。(加来)

感動日記

【加来寛の感動体験】

掃除の仕方に変化あり！
毎朝、出社すると8時半から約30分かけて全員で事務所内、事務所の外回りを掃除しております。いつもと変わらぬ掃除の中で、いつもとは少し違った変化が出てきました。それは、スタッフの掃除の仕方が丁寧になってきたこと、限られた時間内で決められた掃除箇所以外の汚れた場所や、普段掃除してない箇所を掃除してくれる姿が頻繁に見かけられるようになったことです。小さな変化ですが、私にとっても嬉しいことです。
【ローマは一日にして成らず】
小さなことでも大切にできる社風にしていきたいと思えます。



【鈴木恭蔵の感動体験】

今年の夏は、例年に比べ異常なくらい暑かったですね。熱中症が連日ニュースで取り上げられていた影響もあり、今年は少し水太りしたようです(笑)。鈴木家では、8月の初旬に昨年から恒例になっている山口県の角島(家族三人、海水浴に出かけてきました。妻は妊娠中の為、今年も海には入れませんでした)ですが、私は娘と一緒に心地よい海水に浸って気持ちのよい一時を過ごすことが出来ました。余談ではありますが、今年こそは、コンガリ焼けてダンディな感じの男になるかと張り切っておりましたが、日焼けしすぎて火傷みたいになるのが嫌でしたので、クリームを塗っていたら...

なんと全身真っ白...。多分パッと見、海水浴に行ったこと、分かりません(笑)

【園田博美感動体験】

熊本県南阿蘇の「白川水源」に行ってきました。とても暑い日で観光客が多いにも関わらず水源付近はひんやりとした静寂な空気が溢れていました。毎分600トンの清らかな水が地底から湧き出ている水源の水はとても軟らかく冷たく、冷たい喉を潤してくれました。今までに見た事が無いくらい透き通った水源を上から覗き込み水草や小魚を見ているとそこに小さな町があるような錯覚に陥りました。名水で出来た美味しい御蕎麦に舌鼓を打ち素林でのんびりとした夏の一日を体験しました。



【石川明人の感動体験】

8月にまたまた友人の結婚式に出席しました。近年、結婚式にお呼ばれされることも多く、新郎新婦の華やかさはもちろんなのですが、別のところに目が行くようになっていました。それは、式場で働かされている従業員さんの行動です。地元大分の式で行動が、一人一人が礼儀正しく、誰にも手を抜いた様子を見せることはありませんでした。今まで見てきた中で群を抜いて素晴らしいかっと思えます。この人達のおかげで結婚式の感動も倍になったのではないのでしょうか。私もこのような式場にお任せしたいです...結婚できたらですが(笑)。

