



平成23年6月10日

Vol. 80

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/>

不動産なんでも相談

Q. 家賃を振込む際の振込料は、家主負担ですか？借主負担ですか？

A. パーパートを所有している家主です。いままで自宅に家賃を持参してくださる方に「私も留守がちですし、次回から振込みにしていただいてもよろしいですか？」と伝えたとこ、「そちらからの御要望なので振込料は家主さん負担でお願いします」と言われました。この場合の振込料は貸主側が負担しなければいけないのでしょうか？

A. 基本的には借主負担です。

借主側からすれば「家主の要望なのに、なんで振込料は借主負担になるの？」という気持ちになるのはわかりますが、じつはこれ民法484条(弁済の場所の定め)と民法485条(弁済の費用)に、振込料の負担は借主ですよ、と規定されてあります。

ホタルを親に合馬にでかけました。20時を過ぎたころから一匹、二匹と川のほとりからホタルが飛びはじめ、さらに30分もするとあちらこちらに舞いはじめ子どもたちも大よろこび♪近くにきたホタルをつかまえ手のひらの中でほのかに光るホタルをみんなで覗きこむと、なんだかとても懐かしい気持ちになりました。手のひらからふわりと離れるホタルに手をふり、家路につきましてもとても穏やかな時間を過ごせました。

(「振込料の負担」後半)



両親への感謝の気持ちを形にしました♪

石川明人の感動体験！

先月のゴールデンウィークに大分の実家に帰りました。今回の帰省はある目的があり、その目的実行のために姉と実行日の約一ヵ月半前から着々と準備をしておりました。その目的とは、母親の還暦祝いです。母は五月が誕生日で、ゴールデンウィークにお祝いをしようと事前に姉と話し合い計画を立てました。もちろん両親には内緒です。実行当日、夕食は外食にしようと思て、向かった先は別府湾ロイヤルホテルの中華料理店「海風」。こちらはお世話になっております売主様より教えていただき、事前に予約済み。注文してでてくる料理のすべてがおいしく両親も満足しているようでした。そして料理も終盤をむかえたところにトイレに立つフリをして、内緒でホテル側にあずけていた還暦祝いのプレゼントを取りに。そしてテーブルにもどり贈呈。母のみならず父にもプレゼントを贈りました。両親が支えあって私たちを育ててくれましたので両親に贈りたかったのです。母も父もとても喜んでくれました。最後は記念撮影でパシャリ。なかなか家族写真を撮るようなこともなかったので良い記念となりました。姉はお手製の写真入れを作っており、今は実家と私の家にかざられています。母さん、いままで好き勝手にしてきた私と姉からの感謝の気持ちと、これからも今までどおり元気に夫婦仲よくね。そして、今回のことでご相談にのって頂いた方々に深く感謝いたします。最高に思い出に残る一日となりました。ありがとうございました。

「振込料の負担」後半

「チリも積もれば山となる」ということわざにもあるとおり、振込料も長い期間負担しつづけるとバカにはなりません。

しかし冒頭でも記載したとおり、基本的に振込料の負担は借主というところが民法上では決められています。

◎民法484条(弁済の場所の定め)・・弁済のなすべき場所について別段の意思表示がないときは、特定物の引渡しは債権発生の際にその場所が存在した場所において、その他の弁済は債権者の現在の住所において、それぞれしなければならぬ



とあります。つまり、契約書でとくに定めがない場合には、原則は家主(債権者)の住所(自宅)に借主(債務者)が持参して支払うこと、ということです。

しかし、この条文だけであれば借主さんの

「持参でいいなら振込みに変えるのは貸主都合なので、振込料は貸主負担が当然じゃないか！」となりそうですが、それは次の民法で借主で負担してください、となっています。

◎民法485条(弁済の費用)・・弁済の費用について別段の意思表示がないときは、その費用は借主(債務者)の負担とする。ただし、家主(債権者)が住所の移転その他の行為によって弁済の費用を増加させたときには、その増加額は家主(債権者)の負担とする

とあります。ここでいう「弁済の費用」とは振込料にあたります。



つまり、契約書内で振込料については家主(債権者)が負担しますよ、としているければその費用は借主(債務者)の負担ですよ、ということです。

民法485条のただし書きについては裏面で説明します。

(裏面へ)

今まで持参していた家主さんが遠方に引越をしてしまった。持参できなくなりました。やむなく振込にならざるを得ないという状況であれば、その振込料は家主さんの負担ですよ、ということ

またもう一例をあげれば、今まで家主さんが集金にきていた。それを家主さんと都合で振込みにしてくれ、という場合の振込料(弁済の費用の増加分)の負担は家主さんですよ、ということ



これはあくまでも法律を判断基準としたものです。法律とちがう取り決めをしても問題ありませんが、感情のこじれからあらぬ方向へといかないために法律という客観的な判断材料は必要だと思います。

わたしでもお客様と接して最近感じることは、(今回のご相談とは別ですが)義務は果たさず権利ばかり主張したり、自己中心的な考え方を押しつけてくるような方が以前にくらぶ多くなってきたように感じます。

相手方の一方的な言い分ばかり聞いていて何が正しくて何が間違っているのか分りづらくなっていることがあります。

法律や社会通念上という客観的な判断基準は今後ますます必要になることに加え、相手をつつみこむような人間力。また心理学やカウンセリング的な知識もこれからは必要な時代になるのではないかと思います。日々、勉強させていたたいいております。《編集 加来》

地域情報

★【田舎では教室】…そば打ち体験どこですか♪

◎場所：平尾台自然の郷

◎日時：6月22日(水)

◎参加費：2100円

◎お問合せ：(0993)452715(平尾台自然の郷)

★【下関市立美術館特別展(画家たちの二十歳の原点)】…明治〜現代の画家の20歳前後の作品を油彩画を中心に展示♪

◎場所：下関市立美術館『下関市長府黒門東町』

◎期間：6月18日(土)〜7月31日(日)

◎お問合せ：(083)2454131

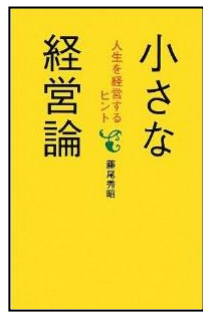
2454131



先月グッときた本の紹介

加来の

『小さな経営論～人生を経営するヒント～』



藤尾 秀昭著 致知出版社

一見、経営者やリーダー的な人が読むようなタイトルですが、自分の人生を経営するヒントとありますので、この世に生を受けた万人に向けての著書です。

カタい内容で読みづらそうと思われるのですが、本を開くと意外にも文字が大きく、しかも行間が広い。サラッと1～2時間程度で読めるのに内容にムダがなく正にグッとくる一冊です。「自分一人の時間に何をするか」「人生の成功とは」「感謝する人と不平をいう人」「徹しきらなければ人生は発展しない」「人生の契約社員になるがイヤな」と感じたのが「徹する」ということ。虫眼鏡を例にあげてこう話しています。『太陽があって、紙があって、焦点を合わせたら燃えますね。でも焦点をグラグラさせていると、何時間やっても燃えないでしょう。厚い紙ならちょっと長くじっと焦点を絞ら込まないと燃えませんが、これが「徹する」ことなんです。フラフラして中途半端にしていたら、人間も絶対に燃えてこないんです。』肝に銘じるよう、すでに三度ほど読みなおしております。

感動日記

【加来寛の感動体験】

行ってきました指宿に！食べてきました鹿児島名物を♪先月、社員旅行にスタッフとその家族、総勢10名で新幹線「さくら」にのり鹿児島へ行ってきました。しかし新幹線は速い！行きは2時間弱。帰りは約1時間半で小倉に到着。便利な世の中になりました。天気予報では曇りのち雨でしたが、現地につけばほとんど雨はふらず二日目にはしっかりと晴れておりました。日ごろの行いがよいからでしょう(笑)。現地では温泉や砂風呂に足つぽマッサージで日ごろの疲れをリセットし、日ごろめったに口にするのではない美味なる食事で舌鼓をうち、雄大な桜島をながめて楽しい思い出をたくさん詰めて、全員無事に帰ってまいりました。

【園田博美の感動体験】

実は、先月の「いなほ」で園田が紹介させていただいた『シェ・トワ』というフランス料理屋さんの取材がメインで、その通り道にたまたま当社に立ち寄ったようです。私たちがメインかどうかなんてお構いなしにいなか者の私たちが大興奮でした(笑)。テレビの取材を受けたら、ほんの一瞬でもテレビに出られたりというのはめったにありませんので、楽しい経験ができました。『シェ・トワ』私も食べさせていただきましたが、ホントにいいですよ！

【井料隆彦の感動体験】

なんと！加来不動産がテレビ出演しましたっ！！テレビ西日本の『ももち浜スタジオ』という福岡ローカルの情報番組の取材で高田課長さん(芸人さん)が来社されての取材でした。と書くと、あたかも加来不動産が大々的に取り上げられたかのように思われるでしょうが、そうではありません。秒程度でした(笑)。

高校卒業後、大阪の企業に就職しそのまま大阪に嫁いだ友人が5月の連休に1人で小倉に帰省しました。高校時代もとても親しくして頂いた友人で数十年ぶりに再会を果たすことができました。会うとなつかしい青春時代の思い出話に花が咲きました。楽しい時間はあっという間に過ぎるもので物足りなさを残したまま友人は大阪へと帰っていきましました。お互いまだまだ子育て中である身を励ました。いまたの再会を誓いました。今回、帰省することが決まった際に先に連絡をしていくつになっても青春時代の友人からは『相変わらずだね』と言われてしまうものですね(笑)。