



# 不動産なんでも相談

Q. 購入した土地から埋設物（基礎の残骸など）が出てきました。この責任は売主や不動産仲業者に請求できるのですか？

先日、自宅用に古家付き土地を購入しました。もともと新築を建てるために購入したので、古家を解体したのち地盤調査をしたところ地中に埋設物があることがわかりましたが、それを撤去するには100万円前後かかると言われました。売主は埋設物に関して「知らない」と言っています。撤去費用に関して売主か不動産仲業者どちらかに請求できるのでしょうか？

A. 売主に請求できる可能性は高く、また場合によっては不動産仲業者にも請求できます。

明けましておめでとうございます。平成一丸となった業務に取り組んでまいります。本年もどうぞよろしくお願いたします。



（地中埋設物 後半へ）

## 園田博美の感動体験！

新年明けましておめでとうございます。本年もご愛顧のほどよろしくお願いたします。年末は寒波におそろわれ寒い日が続きまして。寒い日といえばお鍋と大好きな温泉♪一年のアカを落とす意味でも年末ギリギリに別府温泉に行ってみりました。別府の観光名所「地獄めぐり」の一つ【鬼石坊主地獄】の敷地内にある日帰り入浴施設【鬼石の湯】です。内湯・露天風呂・展望の湯・家族風呂と入浴中森林浴が楽しめるスペースもありました。大きなザボンがいくつも浮かぶ内湯はさわやかな香りに満ちており冬らしい趣を楽しめました。展望の湯では暗やみの中モクモクと不気味に立ちのぼる湯けむりと夜空にくっきり浮かぶ星々をながめながら鉄輪温泉特有の熱すぎのお湯をいただきました。ときおり、肌をさすかのような冷たい真冬の風がなんともいえない贅沢な気分にさせてくれました。温泉の帰り道、【流れ星】をよく発見することのできるスポットに車をとめて天体観測のひとときも楽しみました。数えきれない程の星々をウツリ眺めていると闇夜にすい込まれてしまひようになりまして。残念ながら流れ星を発見することはできませんでした。年明けにも同じことを神社で願うことになりましたが。しかし一年を締めくくるにふさわしく身も心も綺麗に洗われた一日となりました。今年はこの温泉にいかうかと考えるだけでワクワクします♪

この季節。  
やっぱり温泉ですね～♪♪



平成24年1月10日

Vol. 87

発行所 加来不動産(株)  
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/>

## 地中埋設物 後半

地中埋設物に関してはわたくしども不動産仲業者としても気をつけるべき事項です。ご相談を受けながら身が引き締まる思いでした。

### ■売主の前提条件

まずは売主の責任の前提条件として個人が売主なのか、わたくしどものような不動産業者が売主なのかによってその責任の内容はかわってきますが、今回のご相談では売主が個人ということでした。

どうせんながら売主が不動産業者であればその責任の重さは個人以上です。ただ、本紙ではあくまでも個人が売主の場合に焦点をしばってご説明させていただきます。



### ■売主の責任の有無

地中埋設物の存在を知っていても知らなくても原則、売主にその責任を問われます。

なぜか？

それは民法の中で、売主

の瑕疵担保責任（かしたんぼせきにん）は無過失責任となつてゐるからです。つまり（今回のご相談の場合）売主は仮に地中埋設物の存在をしらなくても損害賠償責任をおわなければならない、ということでした。



### ■瑕疵担保責任とは

ちよつとむずかしい言葉がでてきましたので簡単に説明します。

まず、「瑕疵（かし）」とは、表からは見えない欠陥のことです。今回のケースは典型ですが、地中埋設物は表からは見えませんよね。また、既存住宅（中古住宅のこと）であれば、建物基礎部分や天井裏などのシロアリ被害であるとか、普通に生活していても気づいていない雨漏りだとか、瑕疵といわれるものです。

つまり瑕疵担保責任とは、見えない欠陥があつた場合の保証の責任のことをいいます。

（裏面へ）↓

## ■売主の責任の範囲

民法上の売主（個人）の責任の範囲は、相手方が購入してからの期間が関係なく瑕疵を発見してから1年以内は責任を負い、なさいとされています。

しかしこれでは半永久的に売主の責任はまぬがれません。

ですから、不動産売買契約書には「売主の瑕疵担保責任は負わない」とする特約をつけることがほとんどです。ただし、売主が知っていたのに伝えていなかった場合はもちろん責任を負わなければなりません。



## ■不動産仲介業者の責任

この場合の不動産仲介業者の責任は調査義務の内容によりかわってきます。基本的に物件に対する瑕疵の調査についてはよほどのことではない限り注意義務をおこなう、とされており、しかし、地歴調査として売主や隣地住民へのヒアリングや以前何が建っていたのかなどの調査は必要です。これを怠っていたとすれば、その責任は不動産仲介業者にもおこり得ます。

## ■まとめ

まず売買契約書の特約の内容と不動産仲介業者の調査内容の確認をおこなうことです。

しかし地中から埋設物が発見された場合、いくら特約に瑕疵担保責任はおわらない旨の記載があつたとしても裁判で争えば売主の責任がゼロで終わるとはいいい難いです。

選択肢のひとつとして埋設物撤去費用の一部、もしくは全部を売主さんに負担していただく話をするのではないでしようか。

《編集 加来》

## 地域情報

★「豊前海一粒かき」のカキ焼き祭り」・・・200台の焼き台が設置された会場で新鮮なカキをその場で焼いて食べられます♪その他活ワタリガニやカニ汁などこの季節ならではの料理が楽しめます♪

- ◎公演日時：1月21日（土）・1月22日（日）10時～16時
- ◎場所：門司港レトロ中央広場
- ◎お問合せ：北九州カニ・カキロード活用推進協議会事務局
- （093-50022080）

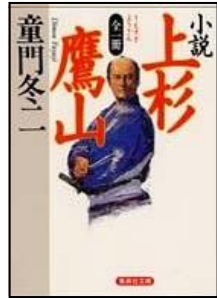
## 先月グッときた本の紹介



井料の

1996年の文庫化以来、37刷を数える大ベストセラーでもある本書の「上杉鷹山」の名を聞いたことがある、という方も多いでしょう。江戸中期に崩壊寸前の米沢藩（現在の山形県東南部）の財政を建て直すために改革に取り組んだ上杉家第九代藩主です。

### 『小説 上杉鷹山』



童門 冬二著 集英社文庫

ちょっと厚めのこの本を読み終えたとき、ある言葉が頭に浮かびました。大阪市の新市長・橋本徹氏の「政治とは不連続への挑戦である」というものです。橋本市長の手法には賛否が分かれる部分もあると思いますが、「改革」が常に「不連続への挑戦である」ことについては、この小説を読み終えたあとの私には、とても頷ける話でした。長く続けることは素晴らしいことです。ただ、その連続が川のようによどみになってしまうことは多々あることでしょう。そして一旦よどんだものを再び美しい川の流れに戻すことがどれだけ困難なことか。上杉鷹山の改革への熱意、その実行のための冷静で的確な判断に目を開かされました。政治には興味がないという方も小説という名のとおりに、読み物として楽しめるのではないかと思います。《井料》

## 感動日記

### 【加来寛の感動体験】

12月に入ると恒例行事として、一年の抱負のふり返りを行います。今年は午後から社長室にこもり、じっくりと一年間をふり返ることができました。抱負実現のためにかけた具体的目標の結果は達成率65%と可もなく不可もなくといったところでしたが、抱負実現の目的の達成度合いは80%程度の手ごたえを感じました。去年の抱負を一年間しっかりと意識できた理由は単純なもので、手帳に自分の目標や想いを書きしきりにラミネートしていつも目にしてきたからです。ほんの些細な工夫ですが、この些細な工夫の積み重ねが人生を大きく左右していくのだろうと実感しました。今年も新たな一年が幕を開けました。皆さまの支えをいただきながら、この一年も精進して参ります。本年もよろしくお願いたします。

### 【井料隆彦の感動体験】

11月号で少し触れました『胃カメラ検査』に、勇気を振りしぼって行ってきました。結果からいいますと、とてもキレイな状態です。問題なしです。とてもありがたいことです。ちょっとしたことですが、一日に2度も胃カメラ検査を受けることになり最初は鼻から。

### 【石川明人の感動体験】

12月はお客様よりたくさんの感謝のお言葉をいただいた月でした。私はもちろんキチンとお仕事をさせていたお仕事をさせていたお言葉をいただき、そのようなお言葉をいただけるほどの仕事をしているとは思えず、逆に至らない点があるので、恐縮ながら、とありたい気持ちでいっぱいですが、お菓子やプレゼントをいただき、時には息子のように接していただいたりとお客様にお世話になっているように感じます。そして思いました。やっぱり仕事とは人対人だなと。多くの方に喜んでいただきたい思いが感謝として返ってくる。そんな関係をもっと深くしていきたいと思えます。

2度目は口からの胃カメラ検査。正直いいですと、口からの胃カメラはもう2度と受けたくない！というくらいツライものでした。検査自体はともして、検査のお医者さん、看護士さん、検査技師さん、みなさんがとても親切で親身になつてくださる姿に安心し、また真剣に仕事に取りくまれている姿に感動しました。わたしはこんなに真剣に日々の仕事に取りくまれているか、と考えさせられる一日にもなりました。今後、胃カメラ検査を受ける予定の人は鼻から入れる胃カメラ検査がオススメです。