

ENSHOW® NEWSLETTER

1

2013 January

社会問題・環境問題 に目を向はよう!

おかげさまで会社設立から27年目を走り続けております。創業以来、今昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようよろしくお願ひ申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2013年1月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パピルス
株式会社円昭HP



によりコスト競争を高める等の動きも出ています。マンションデベロッパーでは、マーケットにいかに付加価値を付けるか、また既存のマンションが建て替え計画を考え始める時代に突入し、建て替えの市場も活性化してきます。この大きな変化のなか、また、先の読めない時代を生き抜くためにも、我々は不動産業のプロフェッショナルとしての「志」を持ち、スタッフ相互が研鑽し、お客様に有益な情報発信ができますよう、日々努力して参る所存です。

お願い申し上げます。

本年も変わらぬお引き立てのほどよろしく

平成二十五年一月 前田由紀夫



ヨーロッパ最古の木造住宅1287年

変わつて、自民党・公明党が政権を奪還し、安倍首相による、危機突破内閣が発足しました。年初から政治が解決、対策すべき課題は山積しています。しばらくは、政治も経済も、慌ただしく事が進んで行くようです。新年から始動する新政権に、政治・経済の危機からは一日も早く救つて頂きたいのです。

さて、我々不動産を扱う企業としましても、この流れは注意して見て行く必要があります。不動産業は、戦後、高度成長期から、バブル景気の余韻を残したつい数年前まで、内需の支えとして、日本の経済発展に貢献して参りました。しかし、その流れはいま、大きく業界の構造を変えようとしています。国策として、

2015年からは10%と引き上げられますが（条件によっては見送られます）、政府も何らかの対策を打たなければ、駆け込み需要後の冷え込みによる景気後退も想像に難しくありません。現在自民党では消費税に向けた住宅購入者の負担軽減策として、住宅購入者向けに現金給付制度や、軽減税率の導入を検討するよう国土交通省や財務省に求めています。このように、新築住宅の市場は、消費税の導入における影響は勿論のこと、社会的な問題として人口減少、高齢化世帯の増加等でマーケットは大きく変化していることを背景に、何らかの手当が必要なのが現状です。また、新築住宅の機能については、その品質や

右する大きな問題であることも、昨今感じられるようになりました。まさに業界は変化の時代であり、淘汰の時代に突入しています。大手建設、不動産業者はマーケットの縮小が今後の経営にどのように影響するのかを研究し、中小零細企業では地域に密着した消費者へのメリットをいかに発揮するのかが課題となってきます。

この新しい年は業界が大きく再編される動きがあります。低価格の戸建て分譲を開している、飯田産業などは、建設、東栄住宅、タクトホーム、アーネストワントン、アイディーホームなどと持ち株会社を設立し、建築資材やユニットバスなどの住宅設備の共同調達

A photograph of a traditional Swiss wooden house, likely a Chalet, featuring a steep gabled roof, exposed timber framing, and a white-painted ground floor. The house is surrounded by a green lawn and a stone wall.

知識の泉

今号のテーマ
“イエヒメアリと瑕疵担保責任”



◆裁判事例

イエヒメアリと瑕疵担保責任

大阪高裁判決 平成12年9月29日

《要旨》

売買契約解除当時の被害の状況は、アリの異常発生による特異な状況であり、住居として不適当といえるような瑕疵は認められないとされた事例

(1) 事案の概要

売主Xらは、平成8年6月、業者の媒介で、買主Yらに、中古マンションを3,600万円で売却した。Yらは、改修工事をしたうえ、同年9月に入居した。

Yらは、その1か月後から、アリが台所で列を作っているのを発見し、その後食器棚に500匹以上の巣を見つけたり、就寝中に刺される等被害に悩まされることになった。その後、Yらは、他の居住者からアリの被害が10年以上続いていることを聞いたり、管理会社の担当者から5年以上前からアリが生息し、完全な駆除はできないでいることも知った。

そこでYらは、平成10年1月、瑕疵担保責任に基づき売買契約を解除し、それを前提に損害賠償等を請求して、提訴した。

一審は、アリの被害を隠れた瑕疵として売買契約の解除を認め、Yらは控訴し、Yらも付帯控訴した。

(2) 事案の経過

- ①Yらが購入する以前からアリが棲息していたとは認められるが、本件解除当時の状況は、アリの異常発生によってもたらされた、特異な現象であったものと認められる。
- ②築後25年以上経過した本件マンションでは、害虫の発生・棲息等はある程度予測されるところであり、建物の構造に起因するものである等、日常生活に絶えず支障を及ぼし、これを低減することが不可能でない限り、住居として瑕疵があるとまではいえない。
- ③アリ被害は、アリが異常繁殖したためであり、このような状態が常態化していたとは認め難い。マンション全体で対応すれば、生活に支障がない程度にアリ被害を押さえることは可能であるし、本件マンションの住人の大半は転居を考えることなく居住しており、本件居室に住居として不適当というだけの瑕疵があるとはいえない。

④アリの出現は、マンション全体の問題であり、「瑕疵が共用部分に起因する場合」に該当するものと解され、本件居室の瑕疵であるとはいえない。

⑤以上のとおり、本件解除及びそれを前提とする損害賠償請求は理由がなく、また、不法行為の主張についても認め難い。

(3) 和解の内容

本件は、虫の被害による瑕疵担保責任が争われた事例であるが、判決は、マンション全体がほぼ常に満室であるという居住の状況、全戸一齊に薬剤を散布した後はアリが目に見えて減少したこと等を総合的に勘案したものと考えられる。

*不法行為:他人の権利・利益を違法に侵害したことによって損害を与える行為をいう。このような行為によって生じた損害については、当事者間の契約関係の有無にかかわらず、加害者が被害者に賠償する責任を負わなければならない(被害者は、加害者に賠償を請求する債権を得る)。

コ・ラ・ム

無過失責任(むかしつせきにん)

私法上の概念で、損害の発生について故意・過失がなくても損害賠償の責任を負うことをいいます。民法の一般原則では、損害賠償責任を負わなければならぬのは故意・過失がある場合に限りますが(過失責任主義、この場合その立証責任は被害者が負う)、一定の場合には無過失による損害発生について賠償責任を負わなければならないとされています。例えば、工作物の設置・保存の瑕疵についての所有者責任、鉱害や原子力災害に対する事業者責任、大気汚染・水質汚濁についての事業者責任、製造物責任などは無過失責任となります。無過失責任を求める背景には、社会に対して危険をつくり出している者は、危険を防止する能力を有していることだから、それによって生じる損害に対して重い責任を負わなければならないという考え方(危険責任)、利益を上げる過程で損害を与えた者は、利益あるところに損失も帰すべきだから、利益から賠償しなければならないという考え方(報償責任)の2つがあります。なお、無過失責任に近い責任として「中間的責任」がありますが、これは、損害発生について無過失であることの立証責任を加害者に求めるもの(立証責任の転換)、例えば、工作物占有者の責任、使用者責任、責任無能力者の監督者責任などがこれに該当します。

お勧めの一冊 永遠の0(ゼロ)

著者:百田 尚樹 出版社:講談社文庫
価格:920円



著者のデビュー作がこの「永遠の0」です。0とは零戦のことと、戦争ものの中でも特に海軍の第一線で活躍する零戦パイロットの話を、その時代と現代とを行き来させ、人間の心の葛藤や思いを巡らせるようなテイストで仕上げられています。特に戦闘の描写はかなり細かく詳細に臨場感溢れています。今までにあった、ありきたりだったり、史実に忠実だったりするだけの戦争ものの小説とはかなり感覚が違い、そのストーリーも見事に作り上げられています。心から感動する一冊です。

著者は、1956年生まれ、放送作家でもあり、数多くの人気番組を構成しています。近著では「海賊と呼ばれた男」上・下巻が大変話題となっている注目の作家です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1
エコな生活スタイルを選択しよう
Challenge2
省エネ製品を選択しよう
Challenge3
自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4
ビル・住宅のエコ化を選択しよう
Challenge5
CO₂削減につながる取り組みを応援しよう
Challenge6
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>