

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

# よもやま情報



2月号

発行日2013年2月

## 今月のトピックス

### 枝を伐採して損害賠償請求したい

**Q.** 隣の家の庭にニシの大木があり、年々落ち葉が多くなってきています。うちの境は2メートルのブロック塀ですが、塀から1メートルもないところにその木があります。塀から張り出した枝も年々伸びて、うちの庭に暗い影をつくるようになり、老後の楽しみで育てていた花壇の花が枯れてしまいました。庭の掃除も大変で、家内は腰を痛めてしまいました。雨どいや窓のサッシにも落ち葉や泥が詰まって、自宅の傷みも進んでしまいました。張り出した枝を伐採して、家内の腰痛のためにかかったマッサージ費用や、自宅が傷んだ分を損害賠償したいのですが。



**A.** まず、枝の伐採については、隣家の承諾を得たうえでないと行うことができません。承諾を求める相手は土地の所有者ですので、もし隣家が借地人であれば、地主の承諾を求めることとなります。

承諾なしに枝を伐採すると、違法な自力救済行為として、あなたの方が損害賠償を請求される可能性があります。

次に、庭掃除のために腰を痛めたり、木陰のせいで丹精込めて育てた花が枯れたり、落ち葉のせいで自宅が傷んだりしたことについて、損害賠償を請求できるかについてですが法律上は可能です。ただし現実問題として、訴訟で請求する場合は、因果関係と損害額の立証が難しいかもしれませんので、調停手続きで請求する方がよいでしょう。(金銭的にも、訴訟手続きだと費用倒れになりそうです)つまり、腰痛が落ち葉の掃除だけが原因で

あることの立証や、花壇の花が枯れたり雨どいが傷んだりしたのも隣家のニシの木が原因であること(他には原因がないこと)を訴訟で立証することは、かなり困難と思われる。また損害額についても、腰を痛めた点については支出した医療費などが明確になりますが趣味の花が枯れた点については、せいぜい慰謝料の請求ができるにとどまります。家が傷んだ点については、すでに修理費用を支出した場合は金額が明確になりますが、単に見積りを取っただけでは、その金額が損害額として認められる可能性は低いでしょう。

隣人同士であれば今後長い付き合いとなるので、できれば話し合っ、枝の伐採や庭掃除の負担について何らかの取決めをすることがよいでしょう。(例えば、枝はそのままだしておく代わりに、庭掃除の為に人を雇った場合を前提に、毎月その何分の1ずつかを支払ってもらう、などです。)

ただし、なまじ当事者同士で話し合っこじれるよりは、最初から公正な第三者立ち会いのもとで、条理にかなった解決を目指すため、調停を申し立てることをお勧めします。

## 最高裁更新料特約有効判決のその後

2011年7月15日の最高裁における更新料特約有効判決を受け、その後の裁判では更新料の金額設定に争点が移っている。そこで、2012年の更新料判決を振り返ってみた。

### ①2月29日 京都地裁判決

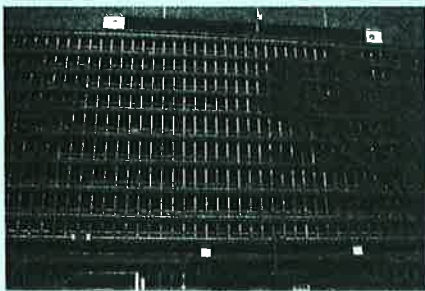
京都市の女性が、賃貸マンションの更新料を定めた特約が消費者契約法に違反し無効だとして、貸主に更新料45万円の返還を求めた。女性は家賃4万8,000円の部屋の1年ごとの更新時に15万円支払う内容で賃貸借契約を締結。退去まで3回更新。

京都地裁は、「家賃の3か月を超える今回の更新料は高額過ぎる」として、貸主に約10万円の支払いを命じた。

### ②7月27日 大阪高裁判決

①を不服として貸主側が控訴。大阪高裁は、更新料を無効として一部返還を命じた京都地裁判決①の中の控訴人敗訴部分を取り消し、「本件更新料条項を消費者契約法10条により無効ということまではできない」と有効性を認める逆転判決を下した。

判決の中では、「本件更新料特約はその賃料額や更新期間に照らし、やや高額であることは否めない」「しかし、礼金は18万円で更新料はこれより低額であること、また、本件物件の実質賃料や礼金が、物件、立地条件などに照らし更新料が高額に過ぎるとは言えないことから無効とまではいえない」と判示した。



大阪高裁

### ③7月5日 東京地裁判決

適格消費者団体がA社に対し、2年ごとの契約更新時に発生する賃料1か月分の更新料と、契約終了時に入居者が明け渡しを遅滞した場合に賃料等相当額の2倍の金額の損害金を賃借人が支払う旨の条項が消費者契約法に違反するとして、当該契約書の破棄などを求めた訴訟。

東京地裁は、「本件条項は、支払うべきことと算定方法について一義的かつ明確に記載している上、更新期間を2年間として一律に更新料を賃料の1か月分とするもので、それが高額過ぎると認めることはできない」とし、更新料条項を有効とした。

遅延損害金については、「相当期間内に任意の明け渡しが見込めない場合、訴訟手続等を費用と時間を掛けて取る必要が出てくる」「賃借人は、明け渡し義務という一般的義務を履行すればその適用を免れるのであり、賃料等の1か月分を上回る損害金を負担しても直ちに不合理ではなく、賃貸人に生ずる損害の填補あるいは明け渡し義務の履行の促進という観点に照らし、不相当に高額であるとはいえない」として、原告の請求を棄却した。



東京地裁



バレンタインデー



# よろず相談 ふくらみます

去年の11月から今年の1月の間、ヨーロッパ3都市で短期間ではあるけどそこで生活をし、外国の空気、風土に触れるという貴重な体験をしてきました。さすがは歴史ある国々、街全体が遺跡のようで重厚さが漂います。

日本も古からの歴史ある国ですが、開発が先になり古いものは壊されていっているようで、古き良き日本家屋も少なくなっています。

立派な太い梁や大きな柱に支えられた屋根の日本家屋は、世界にも誇れるものです。今は少なくなりましたが、縁側や大きく出た庇、玄関から続く土間など、先人の知恵がいっぱいです。

そういう家々を外から見て回ってみると、空き家になっていたり、修理まで手が回らなさそうな家々も見かけます。

きっと、自分たちだけでは、なかなか解決できないこともたくさんあるのだろうなと思いました。

で、思いました!!

そのような空き家や納屋、または田舎の家や畑、はたまた今住んでいるお家の中にあるたくさんの処分したい物。

他にも、” どうでしょうか・・・まあいいか、また今度にしよう・・・ ” なんていう目の上のたんこぶのようなのがありましたらどうぞお話を聞かせてください。いらぬ物の処分方法や建物や土地を生き返らせる方法を探っていき、家主様のお力になればと思っています。

ご連絡くださってもよいです、私がお邪魔した時でも構いません、どうぞお話をお聞かせください。



# 中野辣つモンインフ 英会話教室 誕生

=生粋のイギリス人から生のイギリス英語を月=

この2月に「子育ては日本のこの緑多い安芸まで!!」という  
願いのもと、イギリスのロンドンから一家が移住に来られました。

イギリス人のご主人、日本人の奥さん、小学1年生の女の子、2人の男の子の  
4人家族です

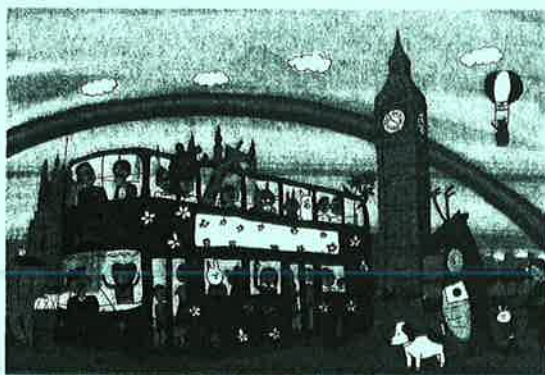
1家4人とも明るくて楽しい方で、私がロンドンにいた間にお会いし  
(渡英前に貸家の契約のお話しがあったので)すぐ打ち解け仲  
良くなり、大変お世話になりました。

そのイギリス人のご主人様が、3月に英会話教室をホブソ  
ンさせるため、準備の真っ最中です。

街中ではネイティブな先生に教えてもらえるところは数ありますが  
か、郊外ではなかなかありません

興味のある方、ぜひ試してみてください!!

詳しくはまだ決まていませんが、来朝のよもやま情報でご紹介できる  
かと思います。どうぞ お見知りおき下さい



来年の話をすると🐱鬼が笑うと言いますが先輩のお母さんたちの助言もあって娘の平成26年度👤成人式の着物を予約に行ってきました。

まだまだ2月上旬なのにかなり予約が入っています👤「あーこれいいね〜」と思うと予約済の印がついております。

それでも、なんとか気に入る着物が見つかり、すぐにオプションの相談です。

家を出てくる前に見つけた占いには「ケチケチしないで、決断を！！」みたいなのが、載ってましたが…

👤「ネイルはオーダーされますか？」  
「作ってもらってもいい？」と娘。

👤「小物は、ランクアップされますか？」  
「その方が良くなるのかなあ？」と娘。

👤「それでは、本日👤お支払いをお願いします」

あっという間の出来事でした。👤

来年在らしみです。👤

去年11月に日本を出発し、先月1月に帰国。行先は、イギリス、ベルギー、あとは行ってから決めよう。。。と言う半分ばっくばっかーのような、旅をしました。

バックパッカーのようなワイルドさはないけど、REALにひとりです。なので、あちらで人と仲良くなって、最低限の生活+メリーゴーランドのような生活をしてました。

遊園地のようなハプニング、アクシデント。。。これから、思い出すまま、書いていこうと思います。

お時間あったら、おつきあいください。

では、きょうは、このへんで。。。👤

(はやッ！！)

M江です



## ホームメイドブログ

スタッフが綴る悲喜こもごも



S藤です

先週土曜日の夜から38度の熱の下の娘👤

日曜日の夜も38度の熱

今週月曜日の朝37.9度あったので学校👤は休ませました

食欲もあり、体のどこも痛くないというので、ただの風邪だろうなと思いつつながら

一応、朝、病院👤に行き、診察してもらったら

まだ、熱が上がりそうな感じがするから

一応インフルエンザの検査をしておきましょうと…👤

ぐったりしてなかったし、元気だからきっと陰性だろうと思っていたのに…

なんと陽性が出てしまい、B型だと👤

安心してたのに、まさかインフルエンザだったとは👤

家族みんなうつっていないかと、ヒヤヒヤの1週間でしたが

今のところ、誰も熱は出ていないので大丈夫みたいです👤

元気で熱が出たら、インフルエンザの検査は一応した方が

いいのかもしれませんが👤



M田です



今日の午前中、突然停電しました👤

お店は暗く、仕事も出来ず…電気の有難さを痛感

そこへ、今日は休みの高校生の娘二人から電話で

「ご飯は炊く途中だし、カレーも作ってる途中で切れたんだけど、お昼どうしよう？」我が家はIHクッキングヒーターなんです👤

「セブンイレブンも停電だったらやばくない!!早くお弁当を買いに行った方がいいよね👤行ってくるわ。」ということで、停電により余計なお金を使っちゃいました👤

さらに、その後、末娘が「何したらいいん？何も出来んわ」じゃあ勉強したら👤

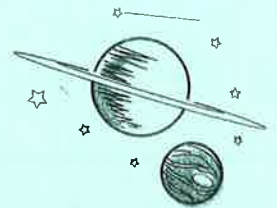
いい機会じゃん「えー！う〜ん…じゃあね👤」ガチャン！

やれやれ👤何だか悲しくなって暗くなりかけた時に

やっと👤復旧しました👤約1時間半後。結局原因はなんだったのでしょうか？

## 社長の独り言

毎年、この時期になると、店を風水の先生に見てもらっています。今年も例年通り見てもらいました。毎年、机、椅子、棚、カウンターなど、向きや位置を大幅に変えることとなりますが、今年は去年とほとんど変わらなくていいと言われました。この家具の位置を変えるのは大変です。すべて私がやることになると…この風水、あるまじいので5年くらい前から見てもうふうふうになりましたが、毎年見てもうっているで、もうやめれません。やめた途端、何か起こりそうな気がしますので…。そして、昨日の2月10日、16時20分に店の扉を15分程度開けるように言われ、それを実行しました。いつも言われるがままにやっているので、今回は少し気になってあとから調べてみると、2月10日は新月との事。新月とは、新しい月が生まれる時。このタイミングに合わせて願いをすると、月の成長パワーが得られるかなつとの事です。言われるがままに扉を開けただけなので、何も願いごとをしていません。これでよかったらううか？願い事はいろいろあったので、少し残念な気持ちになりました。ちなみに、今回の新月はみずかめ座との事。私もみずかめ座です。何かいいことがあるのでしょうか。子供たちについての1連の話をすると「父さん、マインズドレッシングロールをななごと言われているんじゃないか。その後、もうんじんの新月について調べてみると、なんと、本日11日に願いごとをしてもまだ間に合うようです。願い事はたくさんありますが、整理してほやほやにお願いしてみようと思います。」



## 今月の一冊



## 面白いほどわかる！他人の心理大事典

おもしろ心理学会（著）青春出版社 価格/1,050円

人の心はここまで「透視」できる！なにげないくさ、行動、ことばに隠されたサインを見抜く方法から、対人関係が変わる心理テクニック、メンタルを強くするコツまで。この一冊で、あなたも「心を操る達人」に。との見出しです。

少々怖い感じもしますが、ビジネスでもプライベートでも使える350の心理テクニックが書いてあるようですので、勉強してみます。



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物  
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談  
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」  
「お客様に常にいい気分できていただくこと」

〒739-0321

広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)

TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825

E-mail [homemate@nakano-ty.co.jp](mailto:homemate@nakano-ty.co.jp)

URL <http://www.nakano-ty.co.jp>

今月も読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

