



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

5月号

発行日2011年5月

今月のトピックス



賃貸アパートで自殺者が出た場合の責任

Q Aさんは、息子さんが借りて住んでいるアパートの連帯保証人でしたが、息子さんがその部屋で自殺してしまいました。大家さんからAさんに対して、高額の原因回復費用請求や、損害賠償請求がなされ、Aさんがそれらを全部支払ったと聞きました。ところで、いわゆる保証人仲介業者を通じて、赤の他人のために賃貸借の連帯保証人になった場合でも、もし賃借人が自殺すると、Aさんと同じような責任を負わなくてはならないのでしょうか？

A 賃貸借契約における連帯保証人は、「賃借人（主債務者）が負う一切の債務」について連帯保証するものです。家賃や更新料などの支払い義務のほか、契約終了時の原状回復義務や、損害賠償義務についても、賃借人と同一の責任を負います。

例えば、賃借人が原状回復をしないで退去してしまった場合は、連帯保証人自らが原状回復措置を行うか、あるいは賃借人が行った原状回復の費用を弁済する義務を負います。

また賃借人が故意過失により賃借人に損害を与えた場合には、賃借人と同じく損害賠償義務を負います。この損害の中には、物理的毀損だけでなく、価値的毀損、すなわち室内で自殺者が出たことにより借り手がなくなったり賃料が値下がりしたことによる損害も含まれます。もちろん損害金額は、自殺との因果関係が、社会通念上相当な範囲内に限定されます。裁判例では、物件の立地条件なども勘案して、半年～1年の賃貸不能、2～3年間の賃料減額が認められることが多いようです。

ところで、親やきょうだいが連帯保証人の場合、賃借人が死亡すれば法定相続により被相続人（賃借人）と同一の義務を承継するの

で、連帯保証人としてというよりも、相続人として賃貸借契約の後始末をする、という意識が強いと思われる。

これに対して、保証人仲介業者を通じて全く面識もない他人の連帯保証人となった場合親族と違って賃借人との人間関係が全く無いわけですから、賃借人が突然自殺した場合の責任まで負わされることには、当然違和感があるでしょう。裁判例でも、この点が争われた事例があります。他人が自殺したことによる損害賠償責任を負うということは、突き詰めると、その他人が自殺しないように注意すべき義務まで連帯保証人が負っている、という前提になりかねないからです。

しかし、あくまでも主債務者と同一の義務を負う、というのが連帯保証人の原則です。裁判例では、賃借人自身ではなくその同居人（ただし、賃借人の承諾なしに同居）が自殺したケースですが、賃借人について家主に対する損害賠償義務がある以上は、保証人仲介業者を通じて保証人となった場合であっても連帯保証人として賃借人と同一の義務を負うという判断を示しています。

不測の事態を避けようとするれば、契約書において、たとえば「賃借人が自殺した場合には、自殺に起因する損害賠償債務は負わない」というような特別条項を設けておく必要があるでしょう。



法律相談 Q&A



分譲マンションの戸別ポストにビラを投函したい

Q 市民ボランティア団体として、地域での活動や支援の必要性を近隣住民に知ってもらうため、ビラを作成し、手作業でポストイングしたいのです。

確実に住民に届いて読んでもらえるよう、ある分譲マンションについては、集合ポストにいれるのではなく、新聞のように各階各住戸ドアのポストに入れて回りたいと思っています。そのマンションはオートロックですが、宅配業者や住民の出入りの際に、タイミングを見て一緒に入ることが可能ですし、実際そうやって日中は、かなり自由な人の出入りがされている状態です。

マンションの入口には、「営業や勧誘目的の立ち入り及びチラシの投函はお断りします」という張り紙がされていますが、営利目的ではなく、ボランティア団体としての目的や活動を地域の人たちに知ってもらいたいというまじめな趣旨のビラですので、禁止対象にはならないと思うのですが。

A 無断で各階廊下にまで立ち入る場合は、ビラの内容にかかわらず、住居侵入罪（刑法第130条）に問われる可能性が大きいです（刑罰は、3年以下の懲役または10万円以下の罰金）。

住居侵入罪は、「（建物などの）管理権者の意思に反して」立ち入る場合に成立します。分譲マンションの場合、玄関ホールや集合ポスト設置場所、エレベーターや各階廊下等の共用部分の管理権者は、マンション管理組合です。そして多くのマンションでは、飛び込み営業や勧誘行為、ビラのポストイングを「お断りします」という張り紙などにより、そのような目的の立ち入り行為を一切認めないという、管理組合の意思を表示しています。それに加えて、建物入り口がオートロックの場合や、さらに管理人室が設置されている場合などは、その建

物の構造や管理状況自体から、（営業や勧誘目的に限らず）およそ管理権者の許可や承諾なしに立ち入る行為一切を、原則として禁止していると解釈されることとなります。

しかもご質問のケースでは、エントランス部分や集合ポストにとどまらず、奥に進んで、エレベーターや廊下など、個人の私生活が営まれている各住戸に直結する共用部分に立ち入り、一定時間そのとどまることになるのですから、行為態様としても決して軽微とはいえず、私生活の平穏を侵害する行為であると判断されることになるでしょう。

ビラの内容や趣旨の正当性だけでは、住居侵入罪の成立を否定する（違法性を阻却する）には足りないと思われます。あらかじめ管理組合に申し出て、配布の許可や承諾を得ておく必要があります。

住居侵入罪に問われる可能性

震災後「心身のリフレッシュ」への関心高まる

震災前の3月2日・9日と3月11日震災後の23日・30日について消費者意識がどう変わったかを比較している。

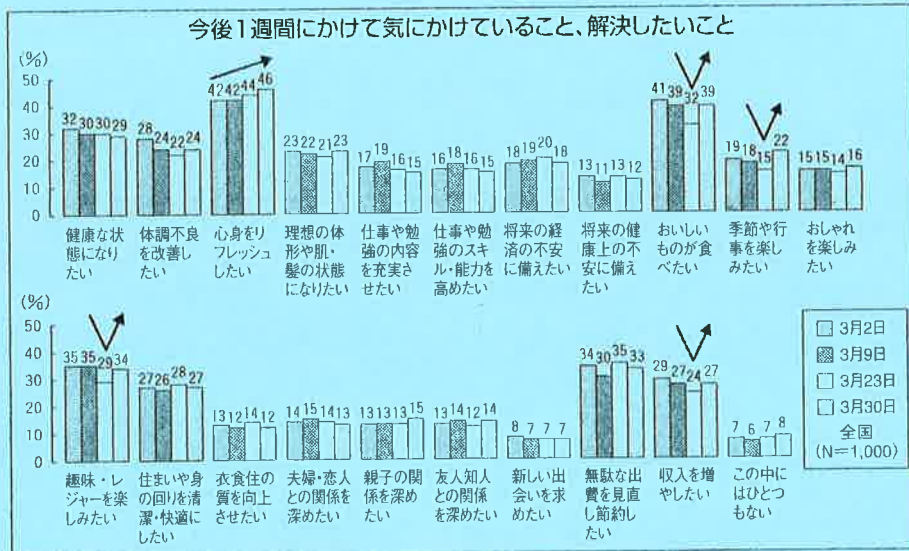
直近1週間の個人の支出実績は、全国では震災前2週間と震災後2週間とも1万7,000円前後で推移し、大きな変化はなかった。ただし、東北や関東では震災後は震災前に比べて1000円程度上昇した。

また、震災直後に一時的な食事会や飲み会

などの利用を控える行動がみられたが、その後は震災前と変わらない傾向に戻った。しかし、震災後の外出日数の変化をみると、震災直後の3月23日の週は「(外出が)1日もなかった」人が震災前より増加。とくに東北・関東地方では10ポイント以上の上昇、30日の週も34%の水準にあり、外出控えの傾向がみられた。

今後の生活のテーマや願望をみると、震災

直後には「おいしいものが食べたい」「季節や行事を楽しみたい」「趣味・レジャーを楽しみたい」などの生活エンジョイ領域への関心が一時的に低下したが、30日の週には震災前の水準に戻った。ただ、「心身をリフレッシュしたい」のみが震災後上昇しており、不安やストレスが拡大している一面があると分析している。



電通総研ママラボ「教育熱心パパ・ママの意識調査」

子ども部屋よりリビングで勉強を

長子が小学生以下の20~50代男女2,800人を対象に、子どもの教育に関する意識と行動を調べた。

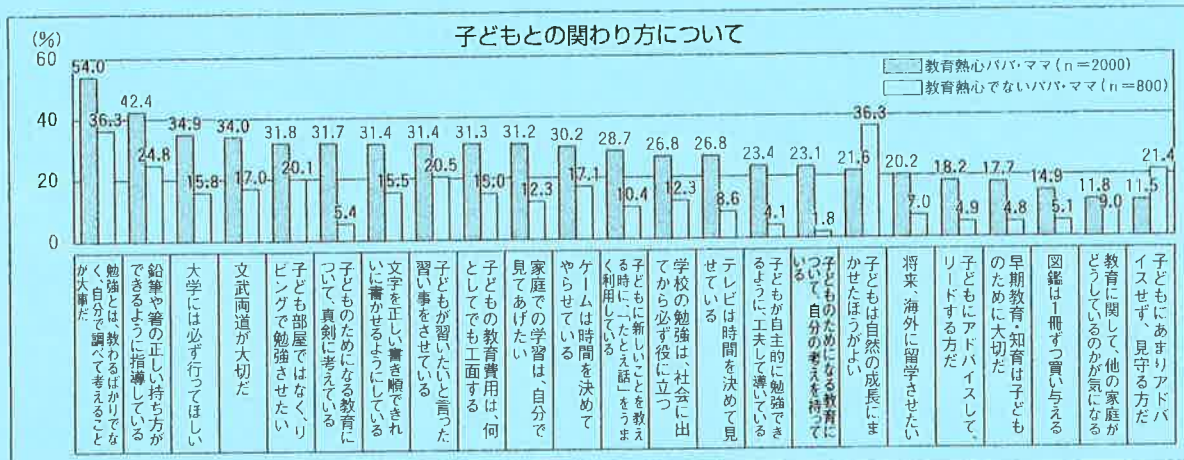
それによると、教育熱心な親が子どもに伸ばしてほしい力は「思考力」「自学自習力」「文武両道」。自分自身も子ども時代に文武両道であった人が多く、子どもにも自分と同等かそれ以上をのぞむ傾向がうかがえた。

教育熱心な親の子育てスタイルは、「子どもを伸ばすための創意工夫」「基本作法と時間管理を重視」。子育てのためなら多少の我慢

はいとわれないが、毎日の生活を楽しむ工夫もしており、本人の成長欲求も強いよう。

さらに「子ども部屋よりリビングで勉強させたい」との回答が32%で、教育熱心でない親よりも高く、「家庭での学習は自分で見たい」(31%)との思いが強いようだ。

加えて、「鉛筆や箸の正しい持ち方ができるように指導する」「文字を正しい書き順できれいに書かせる」「早寝早起きさせている」など、礼儀やマナー以前の「基本作法」「時間管理」を重視していることも分かった。



今月のかから版：

「梅雨を快適に」



6月から7月下旬にかけて、梅雨がない北海道を除き全国的に雨が降り続く日が続きます。最近では、晴れた日にも使いたくなるようなコートやブーツなどのレイングッズが豊富に揃っています。軽くて通気性に優れた素材を使用したものもあります。お気に入りを選べば、雨の日の外出や通勤も楽しく快適になりそうです。一方、雨の日は家で過ごすことも多いもの。以前に比べて気密性が高くなった日本の住宅では、この時期は室内の湿度が高くなり押入れなどにカビが生えたりすることもあります。



◆押入れやクローゼットの湿気対策◆

基本は「空気の流れ」を作ること。湿気をため込まないようにするには、空気が流れるような状態にしておくことが大切です。床には直置きせずスノコを入れ、壁との間にも隙間をあけて収納します。戸は両端を少し開けておきましょう。2か所開けることにより、空気が流れるようになります。湿度が高い日が続いたら、薄く開けた一方から2～3時間扇風機の風を送るだけでも中の湿った空気を入れ替えることができます。

◆身近な湿気取り◆

湿気取りには新聞が大活躍します。雨の日に靴が濡れてしまったら中に新聞紙を詰め外側も新聞紙で包んで風通しの良い所に置いておきます。押入れなどにも筒状に丸めた新聞紙を数本入れておきます。新聞紙が湿ってきたら交換しましょう。

◆お風呂上りの冷水シャワー◆

風呂場のカビの原因は、湿度と温度の組み合わせ、そして石鹸カスなどの汚れです。それを解決してくれるのがお風呂上りの冷水シャワー。浴室全体にシャワーで冷水をかけて温度を下げ、汚れを落としておきます。床から30cm（最も汚れてる箇所）だけでも違います。窓がある浴室であれば窓を開け、換気扇であれば3時間ほどまわしておきましょう。それでも湿気がこもる場合は、冷水シャワーの後に全体を乾いたタオルで簡単に拭いておきます。

◆雨の日こそ◆

窓掃除にうってつけなのは、雨の日・曇り・雨上がり。水に濡らして軽く絞った新聞紙をくしゃくしゃに丸めて窓を拭きます。新聞のインクが汚れを吸着してくれます。水分が乾かないうちに、乾いた新聞紙でから拭きすると、インクがツヤ出しの効果を発揮してピカピカになります。湿気を味方に仕上げましょう。

火災保険

生命保険



保障の内容はご存じですか？

保障相談サービス実施中！



三井住友海上火災保険株式会社

広島支店 広島第一支社

高本 裕也 (こうもと)

携帯 090-3378-5082

TEL 082-234-5815

May

ホームメイト ブログ



2011年04月26日(火)

ゴールデンウィークのお出掛け

いよいよゴールデンウィーク目前です。
 子どもたちが、小さい頃は、ちょっとした
 遠出の、お出掛けを何日も前から考えましたが
 最近、親が良かれと思って企画しても
 なんとなく不評と言うか・・・乗って来ません。
 まあ、私も主人と二人でのお出掛けでも
 全然問題ないのですが・・・
 親子のコミュニケーションも大事だと思うので
 「ねえ？GWは三次の日級、グルメフェスでも行く？」
 娘はなんでも楽しめるキャラなので
 「行く行く！！」
 それなのに息子の方は・・・
 「えー！！あまり興味ない」とつれない返事
 数日後・・・
 「ねえ？やっぱり行く気ないの？」
 「そんな言うなら付き合うよ」と
 なんだか上から目線
 まあ、親の後を嬉しげに付いてまわる様な
 年齢でもないし・・・
 成長は喜ばしい事です。



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも・・・



2011年05月02日(月)

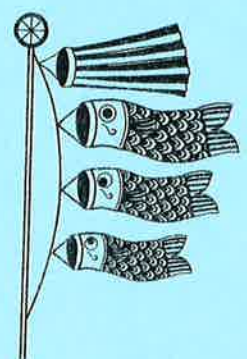
お久しぶりのフラワーフェスティバル

明日から3・4・5日は、広島フラワーフェスティバルです。
 広島に住んで早26年。
 なのにフラワーに行ったのは、OL時代に会社のお手伝いで参加
 した1回だけ！
 子どもたちも生まれてから、1回行っただけ！
 ゴールデンウィークは、いつも主人と私の実家に帰るので
 広島に居ないのです。

でも今年は、広島でのんびり過ごす予定
 おばあちゃん達は寂しがっていますが
 主人は震災支援のため福島で頑張っているし
 まあ、たまにはいいかな

子どもたちは、今年こそ行けると楽しみにしています。
 私も2？年ぶりに行ってみようかな

しかし人が多そうですね
 カーブの試合の方がいいかなとか
 天気もまずまず良さそうなので、皆さんも広島のお祭りに行っ
 てください。



社長の独り言

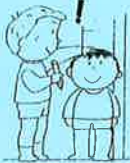
店を2階から1階へ移して、来月で1年になります。お客様より「1階に移ったんじゃねー入りやすくなったねー」とよく言われるようになり、そのお言葉通り、入りやすくなったせいか、以前にも増していろいろなお客様にご来店いただきありがとうございます。

しかし、1年というのはあっという間です。さすがに1年たつと、今の広さにすっかり慣れてしまい、当たり前のように日々仕事をしています。が、先日、ちょっと用事があったので以前の2階の店に入ってみると…なんと狭い！よく考えて10年近く営業していたものです。しかし、考えてみれば、そもそも3LDKマンションに住んでおり、その1室の6畳間で宅建業の免許を申請し営業を始め、そして、その、今見ると、狭い！と感じる店を借りようとした時も、「これだけの広さがあれば十分！」などと思い、何の不満もなく仕事をしていましたので、そう考えると慣れは悪いものです。

そういえば、店と一緒に自宅もだんだん広くなっています。2DK→2LDK→3LDK→4LDKというように…。

が、それは仕方ありません。なんせ、子供たちがもう私よりも大きくなり、スペースをどんどん取られていくんですから…。ちなみに、体だけでなく、態度もでかい！でも、家が広くなっても、なぜか私の居場所はまだん無くなっているような気がします…。

いずれにしても、初心を大事にしていきたいと思います！



今月の一冊

「ちいさいおうち」

作・絵/バージニア・リー・バートン 訳/石井桃子
発行/岩波書店 価格 1,680円



静かないなかに一軒のちいさなおうちがありました。そのおうちは、自然とともに暮らす生活に満足していました。が、そのうち家の周りを車が走り、街になり、どんどん開発が進み、高層ビルが建ち、ちいさいおうちは昔を思い寂しく思っていました。そして、ちいさいおうちは引越して、昔のように季節を感じ、自然を感じ、一日の始まりと終わりを感じられる生活に戻りました。

本書で語られているこのような小さな自然の営みは、いろいろな方の心を和ませてくれるものだと思います。



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「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いていただくこと」
- ・会社の場所 〒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-ff.co.jp
- URL http://www.nakano-ff.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！

