

不動産オーナーのための トラブル対処法

【民法改正対応】

買った土地に欠陥があったら？
賃料の増額は請求できる？
賃料滞納時の明渡方法は？
用法違反が見つかったらどうする？
自己使用により退去させたいときは？



つまこい法律事務所
弁護士 佐久間大輔

【はじめに】

弁護士の佐久間大輔です。

当職は、1997年に東京弁護士会に弁護士登録をし、これまで不動産の売買や賃貸をめぐる紛争の代理人となってきました。

その経験から申し上げますと、不動産トラブルを防止するには、やはり契約書を作成し、疑義が生じる事項については契約条項にきちんと定めておくということが重要であると感じています。

とはいえ、トラブルが発生した場合、不動産オーナーとしては、どのように対処したらよいのか、困ってしまうということがあるでしょう。

本パンフレットでは、民法改正に対応し、代表的な紛争事例を16例挙げて簡潔に解説しました。ご高覧いただければ幸いです。

トラブルに対処するには、ご自身の判断だけで進めるのではなく、弁護士の助言を聞く、または弁護士を代理人に立てた方が、結局は解決に近道となる場合がありますので、お気軽にご相談ください。

もちろん紛争予防のため、契約書等のチェックも承ります。

初回の面談につきましては、60分までの相談料を5,000円(消費税含む)といたします。

法律相談を希望される方は、電話またはホームページのフォームにてご予約ください。

つまこい法律事務所
弁護士 佐久間大輔
TEL: 03-6806-0265 FAX: 03-6806-0266
電話受付 月曜日～金曜日 9:00～18:30
URL: <http://tsumakoi-law.com/case/real-estate>



・ **Q1**： 土地や建物が契約に適合しない場合、売り主は責任を負うか？

改正後の民法では、売買の目的物が、種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき、買い主は、目的物の修補、代替物や不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができます。

また、買い主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買い主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することもできます。ただし、▽履行の追完が不可能である、▽売主が追完を拒絶する、▽特定の日時または一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができないのに売り主が追完をしないでその期間が経過する、▽買い主が催告をしても追完を受ける見込みがない場合は、買い主は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができます。これらの請求とは別に、契約解除や損害賠償の請求をすることもできます。

「契約に適合しない」欠陥の具体例を、不動産に関していえば、土地造成が不十分であったため建物が傾斜した、建物の土台が腐食しているなどの理由により建物の倒壊の危険が高い場合が挙げられます。また、建

物建築を目的として土地を購入したのに、都市計画法に基づく市街化調整区域内にあるため建築ができない場合があります。

売り主に対する各請求は、売り主との交渉がまとまらなければ裁判を起さなければなりません。不動産の売買契約書や登記簿謄本、欠陥を証明する資料などをお持ちになり、ご相談ください。

改正後の民法では、買い主が契約不適合を知った日から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買い主は、売り主が契約不適合を知り、または重過失により知らなかった場合を除き、契約不適合を理由として、履行の追完、代金の減額や損害賠償の請求、契約の解除をすることができなくなりますので、お早めにご相談ください。



・Q2： 土地の購入で、境界トラブルが発生したら？

土地を買う際には、事前に前所有者に隣との境界を確定してもらっておく必要があります。

とはいえ、買ってから境界をめぐるトラブルになる例はよくあります。

境界を示す標識がはっきりしないとしても、境界線上に杭があり、2本の杭を結べばその線上が境界といえます。その土地を買ったときの売買契約書や実測図があれば客観的な資料になります。

杭や実測図だけでは境界がはっきりしないということなら、隣地の土地所有者と合意ができるまで話し合いをすることになります。話し合いを拒否することは得策とはいえません。話し合いをする際に、前の所有者と隣地の所有者とで地境に関して何らかの取り決めをしていたとしたら、それも参考にします。境界確定をしたら当事者の立ち会いのもとで再度測量して、境界協定書を作成し、隣地の所有者と共同の費用で境界標を打ちます。境界標の設置・保存の費用は相隣者が等しい割合で負担しますが、測量の費用は土地の広狭に応じて分担します。

話し合いがつかないときは、所有権を確認する裁判を求めることになります。

これとは別に、不動産登記簿上の境界を画定するために、筆界特定制度を利用することができます。これは法務局に申請して、筆界調査委員の意見や登記記録、土地や境界標の状況などをもとに筆界(または筆界の位置の範囲)を特定する手続きです。裁判所に境界確定の裁判を求めることもできます。

なお、境界が確定したとき、共同の費用で、その境界に囲障(塀)を設けることができます。囲障の設置・保存の費用は相隣者が等しい割合で負担します。

境界確定または所有権確認の裁判をする際には、土地の売買契約書、登記簿謄本や図面(実測図、公図)、古い境界標や塀の基礎部分が残っていればその写真などをお持ちになり、ご相談ください。



・ Q3 : 私道を通行する権利はあるか？

土地などを無償で借りることを使用貸借といいます。使用貸借契約では、無償であることから、改正後の民法では、当事者が使用貸借の期間を定めたときはその期間が満了することによって終了し、期間を定めなかったとしても使用と収益の目的を定めたときはその使用・収益を終えることによって、契約が終了します。他方、貸主は、使用貸借の目的を定めたとしてもその目的に従い借主が使用・収益をするのに足りる期間を経過したときは契約の解除をすることができます。

所有者以外の人が私道を通行するためには、通行できる権利が必要になりますので、通行目的での使用貸借契約を交わすことによって、通行権が認められることとなります。ただ、使用貸借というのは無償であるゆえに、改正後の民法では使用貸借の終了・解除事由が定められており、権利としては弱いのでご注意ください。

そのため、いくらかでもお金を支払って賃貸借契約にするか、または通行地役権を設定する方法があります。こうした方が、権利としては強くなります。

通行地役権とは、自分の土地(要役

地)の利用価値を高めるために、他人の土地(承役地)を通行する権利です。

その私道を利用する人に通行地役権が認められると、承役地の所有者の意思だけで、勝手に私道を廃止したり、変更したりすることはできなくなります。

この通行地役権は両者の契約で成立しますが、承役地の所有者に登記手続きの協力をしてもらうことが大切です。通行地役権を設定する登記をしなければ、承役地の土地を譲り受けた第三者がいる場合、その第三者に通行地役権を主張することはできません。

ただし、要役地の所有者が承役地を継続的に通路として使用していることが明らかであり、これを譲り受けた人が認識できた場合には、未登記でも対抗できるという最高裁判決があります。

なお、幅が1.8メートルしかない道路に接して建物を建てようとしても、道路幅が2メートルないと、建築許可が下りません。そんなケースで通行地役権を設定することがあります。

弁護士が契約を結ぶ代理人になることもできますので、土地の登記簿謄本や売買契約書、図面などをお持ちになり、ご相談ください。



・ Q4 : 底地を購入する場合の注意点は？

借地権が設定されている土地(底地)を購入する際、同地に建物が建築されて登記されていれば、それが表示登記であっても、借地人は土地の買い主に借地権を主張することができます。

それでは、隣接する二筆の土地を購入し、いずれにも借地権が設定されているが、建物は一方の土地にしか建っていない場合、借地人に対して他方の土地の明け渡しを請求することはできるのでしょうか。

最高裁判決は、原則として他方の土地にまで借地権の対抗力が及ばないと判断していますが、両地が一体として利用されているときは、地主は他方の土地についても明け渡しを請求することはできないと判断しています。

また、建物登記の名義人が借地人の家族名義であった場合は、借地人が地主に借地権を主張することはできないというのが最高裁判例です。

ですから、借地権付きの土地を購入する際には、借地人の名義、建物登記の有無と名義、複数の筆の土地があれば、その土地の利用状況や建物の位置などを調査する必要があります。登記閲覧や現地確認は必須でしょう。

土地の明け渡しを請求できるとしても、いわゆる「自力救済」はできませんので、裁判を起さなければなりません。土地の登記簿謄本や図面、賃貸借契約書、建物の登記簿謄本や写真などをお持ちになり、ご相談ください。



・ Q5 : 借地人が建物の増改築をしたいと申し入れてきたら？

借地上の建物の増改築について、この禁止条項が入っていなければ、借地人は自由に増改築をすることができます。契約締結の際には、増改築禁止条項が入っているのかを必ず確認しましょう。地主の承諾は書面によるものとし、借地人が承諾料を支払うことも盛り込んでおいた方がよいです。

承諾料の額は、基準があるわけではありませんが、全面改築の場合で更地価格の3～5%が相場といえます。借地人が増改築を申し入れてきたときは、その内容を聞き、承諾料の交渉をし、納得できれば承諾書を交付しましょう。

借地人が承諾を求めてきたら、すぐに拒絶するのではなく、まずは協議に臨みましょう。

地主が納得しなければ借地人は増改築を一切できないのかというと、地主の承諾に代わって裁判所が許可をする制度があります。

裁判所が許可するのは、「土地の通常の利用上相当とすべき増改築」であり、「当事者間に協議が調わないとき」です。裁判所は、許可をする際に、他の借地条件を変更すること、財産上の給付を命じること、相当な処分をすることができます。このうち「財

産上の給付」とは承諾料のことを意味します。増改築に条件を付けるときは「相当の処分」をしてもらうこととなります。

裁判所が許可をする際には、借地権の存続期間、土地の状況、借地に関する従前の経過その他一切の事情を考慮します。

通常は、増改築の申し入れに当たって承諾料の支払いも提案されますので、承諾を拒否しても裁判所が許可する蓋然性が高いのであれば、無用な法的手続を経ることなく、交渉による解決を考えた方がよいでしょう。

賃借人より増改築の申し入れを受けた場合は、土地の登記簿謄本や図面、賃貸借契約書、建物の登記簿謄本や写真などをお持ちになり、ご相談ください。



・ Q6 : 賃借人は更新料を支払う義務があるか？

借地にしても借家にしても更新料の支払いを定めている賃貸借契約が多いと思われますが、この特約がない場合は、契約を更新するとしても、賃借人に更新料の支払義務はありません。契約締結の際には必ず更新料の支払条項を入れるようにしてください。

更新料の額については、東京の借地の場合は更地価格に借地権割合(路線価図参照)を乗じた金額(借地権価格)の3~5%といったところです。借家の場合は家賃の1~2か月分という人が多いでしょう。

それでは、賃借人が更新料を支払わなかった場合、賃貸人は賃貸借契約を解除することはできるのでしょうか。

最高裁判決は、借家の事案ですが、「更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有する」とし、更新料の支払いが、更新後の賃貸借の重要な要素として組み込まれ、賃貸借契約の当事者の信頼関係を維持する基盤をなしているのであれば、更新料の不払いは賃貸借契約の解除原因となり得ると判断しています。

したがって、賃貸借契約書において、賃借人の更新料の支払義務、その金額ないし算定方法を明記しているのであれば、更新料不払いを理由に賃貸借契約を解除することができることになります。

契約解除をして明け渡しを求めるときは、賃貸借契約書などをお持ちになり、ご相談ください。



・ Q7 : 賃料増額はできる？

賃貸借契約上、賃貸人は借借人より賃料を受け取る権利がありますので、賃料の額は契約内容となります。

賃料を増額するのはその契約内容の変更です。契約変更である以上、本来は契約当事者間で協議して決めることとなります。

それでは、借借人が賃料増額の協議に応じない場合、賃貸人は賃料を増額させることはできないのでしょうか。

借地借家法は、借地につき、地代を増額しないとの特約がない限り、「土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる」と定めています。借家についても同旨の規定が置かれています。

賃料増額請求は調停から行い、調停が不成立となったときに訴訟を提起することとなります。裁判が確定する間、借借人は、従前の賃料を支払っていればよいのですが、賃料増額を認める裁判が確定して従前の賃

料額に不足があるときは、その差額に年1割の割合による利息を付して支払わなければなりません。

ですから、賃貸人としては、裁判が確定するまで従前の賃料を受け取ったら増額を否定することになるとして賃料の受領を拒否する必要はありません。従前の賃料を認めたことにはなりませんので、後から精算するようにした方が無用の争いを予防することとなります。

賃料増額請求をするときは、協議の段階から弁護士が受任することができますので、土地・建物の賃貸借契約書や登記簿謄本、固定資産税の納付書、土地・建物の価格や近隣の賃料相場に関する資料などをお持ちになり、ご相談ください。



Q8 : 賃借人が無断で賃借権譲渡・転貸をしたら？

賃貸借契約は信頼関係を基礎とする継続的な契約ですから、賃借人は賃貸人に無断で賃借権を譲渡したり、転貸したりすることはできません。これは民法に規定されているので、契約書に定めがなくても、賃借人は義務を負います。賃借人が無断譲渡・転貸をした場合、賃貸人は賃貸借契約を解除することができます。

ただし、親子関係や個人企業の法人化など信頼関係を破壊するとまでいえない事情があれば、契約解除は認められないことがあります。

賃借人より賃借権譲渡や転貸の承諾を求められたら、まずは無下に拒絶するのではなく、協議に応じて賃借人の説明を聞きましょう。賃貸人には承諾の義務はありませんので、納得できなければ承諾をしなければよいのです。

承諾をする場合、賃借人に承諾料を支払ってもらいます。その金額は借地権価格の10%程度が相場でしょう。

また、借地については、地主が承諾しなくても、賃借権譲渡または転貸を地主の承諾に代わって裁判所が許可することができます。許可の際、裁判所は、借地人に対し、財産上の給付(承諾料)の支払を命じることができます。また、賃借権の残存期間、

借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡または転貸を必要とする事情その他一切の事情を考慮して許否が判断されます。

承諾料の交渉についても弁護士が代理人となることができますので、賃貸借契約書などをお持ちになり、ご相談ください。



・ Q9 : 賃料滞納を理由に明け渡しをするにはどうしたらよいか？

賃貸借契約においては、賃借人が賃料を支払うのが基本的な義務です。この義務を怠ると、債務不履行となり、賃貸人は契約を解除することができます。

それでは、契約書に条項があれば、1か月分でも賃料の支払いを怠ったり、支払いが遅れたりしたら契約を解除できるのでしょうか。

裁判例は、賃貸借契約が信頼関係に基づく継続的な契約であることから、1か月分の支払いが遅れたというだけでは信頼関係が破壊されていないとして、契約解除を認めていません。裁判例の傾向は、3～4か月分の滞納があった場合に信頼関係の破壊を認めています。ただ、事案によりますので、4か月分の滞納があった場合でも信頼関係の破壊を認めなかった最高裁判決があります。

信頼関係が破壊されたかどうかは、賃貸借契約の内容や滞納の経緯、過去に賃料滞納をしたことの有無、賃貸人の請求や交渉の経過、賃借人の態度等の事情も考慮して判断されることとなります。過去に賃料滞納を繰り返していたのであれば、契約解除時の滞納分が3～4か月分に達していなくても解除が有効とされることがあるでしょう。賃借人が所在不明

となって賃料を滞納したという場合も同様です。

大まかな行動基準を示すと、滞納が2か月分になれば支払の督促をするとともに契約解除を警告する、3～4か月分で契約解除を含めた催告をする、6か月超になると支払う意思を疑って速やかに法的手続きに着手するといったところです。

賃料滞納を理由に賃貸借契約を解除する場合、通常は7日程度の支払期間を設け、その期間内に支払がなされないことを条件に契約を解除するとの通知をします。この通知は内容証明郵便で行うことにより賃貸人の意思表示が明確となります。

通知をしても賃借人が賃料を支払わないのであれば、建物収去土地明け渡し又は建物明け渡し及び未払賃料の支払いを求めて訴訟を提起することになります。賃借人が所在不明であっても、公示送達という手続で訴訟を進行させることができます。

事案によりますが、賃借人が第三者に土地又は建物を占有されるおそれがありましたら、訴訟の前に、占有移転禁止仮処分という申し立てを行うことがあります。

ただ、訴訟を提起する前に、まず任意の明け渡しと未払賃料の支払い



について賃借人と協議することは考えられます。このとき、賃借人から立退料の支払いを求められることがあります。賃借人の債務不履行により賃貸借契約が解除されるのですから、賃借人に請求権はなく、賃貸人もこれに応じる必要はありません。ただし、早期に明け渡しをしてもらうことを目的として引っ越し費用など一定額の金銭を支払うと合意することは考えられます。

訴訟の審理においても、賃借人と協議をし、任意の明け渡しと未払賃料支払いの和解を成立させることはできます。

裁判上の和解ができないのであれば判決が言い渡されます。判決が言い渡された後でも、賃借人と明け渡しと未払賃料支払いの協議をすることができますが、この協議が調わないときは強制執行をすることになります。

判決が出たからといって、勝手に賃借人の荷物を搬出して追い出すという「自力救済」は違法となりますので、絶対にしないでください。このことは、賃借人が所在不明であっても同様です。所在不明の場合は、強制執行に進まざるを得ないでしょう。

賃料の滞納があった場合、支払を催告する段階から弁護士が行うことができます。滞納が2～3か月分で「要注意」となりますから、弁護士に依頼して未払賃料を催告する内容証明郵

便を送ることが考えられます。賃借人が第三者に占有を移転する可能性があれば、賃借人に知られないよう仮処分の申し立てをしなければなりません。いずれにせよ、お早めに弁護士にご相談ください。

ご相談の際には、賃貸借契約書、土地や建物の登記簿謄本や図面、賃料不払いに関する資料、賃借人に宛てた書面(請求書、催告書等)などをお持ちください。



・ Q10 : 大家を交替する際に気をつけることは？

元の大家が賃貸中の建物を第三者に売った場合、建物の所有権が移転するとともに、賃貸借契約上の賃貸人たる地位も新所有者に移転します。ただし、改正後の民法では、建物の譲渡人である旧所有者と譲受人である新所有者が、賃貸人たる地位を旧所有者に留保する旨と建物を新所有者が旧所有者に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は新所有者に移転せず、引き続き旧所有者が賃貸人となります。とはいえ、旧所有者と新所有者との間の賃貸借が終了したときは、旧所有者に留保されていた賃貸人たる地位は新所有者に移転します。

賃貸人の地位を新所有者に移転する場合、借家人の承諾は必要ありません。

しかし、新たな大家である新所有者が賃貸人の地位を借家人に主張するには建物所有権の移転登記を経なければなりません。登記があれば、賃貸人の地位の移転を借家人に通知することは不要です。ただ、元の大家または新所有者は、賃貸人の地位が移転したことや家賃の支払先などを通知した方が無難でしょう。

所有者が変更したとしても、借家人が建物の引き渡しを受けていれば、

新たな所有者に借家契約を主張することができますので、所有者の交替により借家人を退去させることはできません。また、賃貸人たる地位の移転は賃貸借契約をそのまま引き継ぐこととなりますので、従前の契約内容に変更は生じず、敷金についても、譲受人である新所有者が返還義務を承継します。

借家契約の負担のある建物を購入する際には、このことを前提にして、調査をするなどして検討した方がよいでしょう。売買契約や購入後の借家人への対応など迷うことがございましたら、建物の売買契約書や賃貸借契約書、図面などをお持ちになり、ご相談ください。



Q11 : 大家には修繕義務はある？

賃貸借契約上、賃貸人は、賃借人に対し、賃貸物を使用・収益させる義務を負います。そのため、賃貸人は、賃貸物の使用・収益に必要な修繕をする義務を負うのが原則です。「必要な修繕」とは、賃貸借契約上定められた賃貸物の使用・収益をさせる義務を履行するのに通常必要とされる範囲内での修繕をいいます。ですから、たとえ天災により賃貸物が破損したのであり、賃貸人に破損の責任がないとしても、修繕義務は発生します。ただし、賃貸物の使用・収益に支障のない程度の小さな傷が付いたのであれば、修繕義務は発生しません。

賃貸人の修繕義務が賃貸借契約上当然に導かれる義務である以上、賃貸人が修繕をしなければ賃借人が賃貸物を使用・収益できないというときは、賃貸人が修繕義務を履行するまで、賃借人は賃料の全部または一部の支払いを拒絶することができるかと解されています。また、修繕をしないことにより、賃借人が損害を被った場合には賃貸人は損害賠償責任を負うこととなりますので、まずは賃借人と協議することが肝要です。

この修繕義務は、建物賃貸借でも同様に家主が負うこととなります。

ただ、例えば、建物が大破して、

もはや修繕は不可能である、または修繕はできるとしても多額の費用がかかるという場合は、大家が修繕義務を負わないというケースもあるでしょう。

一方、賃貸借契約上、賃貸人の使用収益をさせる義務は賃借人の協力がなければ履行できませんし、賃貸物は賃貸人の所有物であることが通常ですので、その所有物を保存するために修繕することは所有権からも導かれます。そのため、賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができません。

このように賃借人に賃貸人の修繕義務履行の拒否権はないのですが、賃貸人が賃借人の意思に反して保存行為をしようとする場合において、そのために賃借人が賃借をした目的を達することができなくなるときは、賃借人は、契約の解除をすることができます。賃借人は、賃貸借契約上、賃貸物を使用・収益する権利がありますので、賃貸人の修繕によりこの権利を行使できなくなるのであれば、契約解除権を認めるという趣旨です。

これに対し、賃借人が賃貸人の必要な保存行為を妨げた場合、これによって信頼関係が破壊されたということであれば、賃貸人の方から契約



解除をして退去を求めることもできます。賃借人の妨害行為によって生じた損害を賠償請求することもできます。

逆に賃貸人が必要な修繕をしない場合、賃借人は修繕をすることができるのでしょうか。賃借人が修繕を求めても賃貸人がこれを拒絶する、または修繕を遅らせるケースは少なくありません。そこで、改正後の民法では、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に修繕をしないときや、急迫の事情があるときは、賃借人は修繕をすることができることとなります。必要な修繕をした費用は、賃貸人に対し、直ちに償還を請求することができます。

それでは、賃貸物が賃借人の責めに帰すべき事由により破壊されたという場合、賃貸人は修繕義務を負うのでしょうか。

改正後の民法では、賃借人の責めに帰すべき事由によって修繕が必要となったときは、賃貸人は修繕義務を負いません。そこで、賃貸人としては、賃借人に原因がある賃貸物の破損については賃貸人が修繕義務を負わないという条項を賃貸借契約書に明記しておけばよいでしょう。修繕義務の有無のいかんにかかわらず、賃貸人が賃借人に対して損害賠償請求をすることができるのは当然のこ

とです。

なお、そもそも民法に定められた修繕義務は特約で排除することができるので、契約書で賃貸人が修繕義務を負わない旨を明記すればよいのですが、民法上の修繕義務は通常の使用収益に必要な範囲での義務ですから、建物の構造に関わる大規模修繕など通常範囲を超える修繕まで免除されるかといえ、契約当事者の意思に反するとして特約が限定的に解釈されたり、公序良俗に反するとして無効とされたりすることはあるでしょう。

賃借人が原因で建物が破損して修繕を行った、または賃借人が修繕を妨害して損害が発生したという場合、賃貸借契約書、破損や修繕の写真、修繕工事に関する書類(契約書、見積書、請求書、領収書等)などをお持ちになり、ご相談ください。



Q12 : 借家人が契約の目的と違う建物利用をした場合は？

住居として賃貸したのに、借家人が無断で建物内で居酒屋を営業し始めた場合、大家はこれを中止させたり、退去してもらうことができるのでしょうか。

借家人は、契約またはその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければなりません。

住居として生活するのと居酒屋を営むのとでは建物の汚損の程度が違ってきますし、近隣への影響も違います。大家としては、住居として静謐に生活してもらいたいという趣旨で貸したのですから、借家人が勝手に居酒屋を営業するのは用法違反といえます。

まず大家としては、このような使用目的の変更を禁じる条項を契約書に入れておくことが肝要です。

契約条項にない、約定があっても借家人が用法違反をしたのであれば、賃料滞納と同様に、元の使用目的に復するよう催告してください。内容証明郵便を送った方がよいでしょう。

期間を定めて催告したとしても、借家人が用法を改めないようでしたら、賃貸借契約を解除することになります。

ただし、建物で店舗営業をするの

ではなく、例えば、借家人が基本的に住居として使用しているものの、建物内の一部で趣味で製作した物を陳列して販売しており、建物の使用状況に特段の変更はなく、近隣への影響も少ないといった場合は信頼関係を破壊されたとまではいえないとして、契約解除が認められないことがあるでしょう。

用法違反の態様を契約書で細かく規定することはできませんので、信頼関係が破壊されたかどうかはケース・バイ・ケースとなります。この判断は難しいですが、放置していると黙認したことになりかねませんので、用法違反があった場合は、賃貸借契約書、建物の利用状況を撮影した写真などをお持ちになり、ご相談ください。



Q13 : 居住者が自殺した場合はどのようにしたらよいか？

貸室の居住者が自殺した場合、その相続人や連帯保証人に対し、自殺の痕跡を消すための内装工事費用や、次に賃貸できるまでの期間の賃料、賃料を値下げせざるを得ないときの差額賃料などを損害として賠償請求することはできるのでしょうか。

貸室内で居住者が自殺をすることは、一般人からして住み心地の良さを欠いて居住の用に適さないと感じることとなります。ですから、通常とは異なるクリーニングや内装工事を行うことが必要であればその費用を請求することはできますし、賃貸ができない期間があればその期間の賃料、賃料を減額した場合の本来であれば設定することができた賃料額との差額は、自殺した居住者の相続人や連帯保証人が損害賠償責任を負うとするのが裁判例の傾向です。

ただ、どの程度の損害賠償が認められるのかは事案によって異なります。相続人や連帯保証人が任意の支払に応じないのであれば裁判を起こすこととなりますので、建物の図面、当該居住者の賃貸借契約書や賃料を減額して賃貸したときの賃貸借契約書、内装工事関係の書類(契約書、見積書、請求書、領収書等)などをお持ちになり、ご相談ください。

それでは、自殺者が出た貸室を賃

貸する場合、大家としてはこれを事前に説明し、借家人の承諾を得なければならぬのでしょうか。

前述したとおり、自殺者が出たことは契約の内容に適合しない「欠陥」となり、借家人は賃貸借契約を解除することができます。

さらに大家に帰責事由があれば損害賠償責任を負います。賃貸借契約上、賃貸人は、賃借人に対し、取引上予定された用途に用いることが心理的な障害を受けない状態で貸室を使用収益させる義務を負うとも考えられます。事前に説明をして借家人の承諾を得ていれば問題はありませんが、自殺を隠して賃貸した場合、大家には、少なくとも過失による債務不履行があったと評価されるでしょう。

結局は、自殺の事実を次の賃借希望者に告げたら、そもそも借りてもらえなかったり、借りたとしても賃料を減額せざるを得なくなります。自殺を隠して無理に賃貸しようとするよりも、自殺した居住者の相続人や連帯保証人に対して損害賠償請求をするというのが、法的手段としては無難でしょう。



Q14 : 借家人が建物内でペットの飼育を始めたら？

マンションの居室を賃貸したところ、契約書でペットの飼育を禁じていたのに、借家人が犬を飼い始め、その犬の臭気がひどく、吠えてうるさいという場合、退去してもらうことはできるでしょうか。

マンションでもペットを飼うことを希望する人が増えていますが、ペットを飼うと、建物が汚れたり、においがしたり、鳴き声がうるさかったりしますので、賃貸借契約でペットの飼育を禁止することは認められています。

ただ、禁止されているのにペットを飼ったから直ちに契約を解除できるかという点、そうではありません。

ペットを飼ったとしても建物の汚損や臭気、騒音が出ない場合もありますし、近隣の居住者からもクレームが来ておらず、契約時に大家からペット禁止条項があるといっても迷惑がかからないのであればよいと述べていたとか、また大家から飼育の中止を求めたらこれに従ったというのであれば、借家人との信頼関係は破壊されていないとして、退去は認められないでしょう。

逆に言えば、犬の臭いがひどく、吠えてうるさいので、近隣の居住者からクレームが来ており、大家がそれを伝えて犬を飼うのを中止するよ

う申し入れたのに、借家人がこれを聞き入れないのであれば、契約解除が認められることとなります。

大家としては、手数料がかかっても、飼育の中止を申し入れておくということが肝要です。その際には書面での申し入れをお勧めします。口頭では、「言った、言わない」の争いになってしまうおそれがあります。

借家人が任意に退去しない場合には明け渡しの裁判を起こすこととなりますので、居室の登記簿謄本、賃貸借契約書などをお持ちになり、ご相談ください。



Q15 : 賃借人が退去する際に清掃・補修をすべきか？

Q14の例でペット飼育禁止に違反して借家人が退去する場合、犬が汚したり傷つけたりした部分を修繕し、臭いを消す義務があるのでしょうか。

改正後の民法では、賃借人は賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷を原状に復する義務(原状回復義務)を負います。ただし、この義務から通常の使用・収益によって生じた建物の損耗や経年変化が除外されています。したがって、借家人が建物を通常の方法で使用していたのであれば、それでも生じる汚損や損耗については、原状回復義務として補修や清掃をする義務は負いません。例えば、フローリングが日照や家具の設置等によって変色したり、拭き掃除で除去できる程度のサビが付いたりしたというだけであれば、通常の生活の範囲内で生じた損耗となり、借家人にフローリングの張替費用や清掃費用を負担させることはできません。

こういった「通常損耗」の原状回復義務を定めた賃貸借契約が見受けられますが、単に「汚損、損耗の補修」、「清掃」と書いてあるだけでは特約の成立は認められません。

最高裁判決は、「賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体

的に明記されているか、仮に賃貸借契約では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約(以下「通常損耗補修特約」という。)が明確に合意されていることが必要である」とし、「(契約書の)文言自体からは、通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であるとはいえない」と認定して、「通常損耗補修特約の合意が成立しているということとはできない」と判断しました。具体的に明記される必要があるという最高裁判例からすると、通常損耗を補修する、通常の範囲を超えた清掃をするといった費用負担の特約が認められるのは限定的となります。この特約の成立が認められない場合は、借家人は貸室を返還すればよいこととなります。

また、特約が成立したといっても、契約書の文言や説明内容、賃借人の負担額と通常想定される費用ないし賃料との比較、礼金など他の一時金の支払義務の有無などを考慮し、消費者契約法10条により、通常損耗補修費用や清掃費用を借家人が負担する旨の効力が否定されるということもあります。

ただし、敷引金の額が賃貸借契約



書に明記されていれば、敷引特約が成立していると認めた最高裁判決があります。敷引特約についてもその金額が高額であれば、消費者契約法10条により無効となります。後から費用を請求するよりも、敷引特約の方が合意の成立が認められやすいといえるでしょう。

これに対し、飼っている犬が壁や床を汚したり傷つけたりし、糞尿で臭いがひどいというのであれば、特約の有無にかかわらず、借家人は、汚れや傷の部分を修繕し、臭いを消去するとの原状回復義務を負うこととなります。原状回復費用の負担の有無や割合は、汚損や破損が生じた理由、その部位や傷の大きさ・種類によって異なります。微少な傷や汚れであれば、費用負担はその範囲ということになります。そこで、退去する際には、どこを修繕するのか、また臭いを消すためのクリーニングをするのかを借家人と早めに確認しておいた方がよいでしょう。

借家人が修繕やクリーニングをせずに退去した場合は、その費用を請求することができますので、上記の資料のほか、修繕やクリーニングに関する書類(契約書、見積書、請求書、領収書等)などをお持ちになり、ご相談ください。



Q16 : 借家契約の更新拒絶をするには？

家を人に貸しているけれども、家屋が老朽化したので、取り壊したいといった場合、借家契約を更新拒絶することになります。

更新拒絶をするには、期間の定めがある場合は、期間満了の1年前から6か月前までの間に借家人に対してその旨の通知をしなければなりません。この通知をしておかないと、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます。一方、期間の定めがない場合は、大家が解約の申し入れをした日から6か月を経過することにより賃貸借契約が終了するので、明け渡してもらいたい日の6か月前に解約の申し入れをすることが必要となります。期間の定めがある賃貸借契約において、上記の期間内に更新拒絶の通知をせずに契約更新されたものとみなされる場合、その期間は定めがないものとみなされるので、更新後でも解約の申し入れをしたら6か月後に賃貸借契約が終了することになります。

しかし、更新拒絶の通知や解約申し入れをすれば足りるのかというと、そうではなく、正当事由が必要です。正当事由を判断するには、①建物の賃貸人および賃借人が建物の使用を必要とする事情、②建物の賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状

況、④建物の現況、⑤建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として、または建物の明渡しと引替えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮します。

建物が老朽化により居住すると危険な状態であり、近隣にも迷惑を及ぼすようなおそれがあれば、借家人の立退を求める正当事由を肯定する事情となります。

これに対し、古いけれどもしっかりした建物であれば、単に老朽化したというだけでは借家契約の更新拒絶に正当事由は認められません。古い家を取り壊してビルを建てて再開発をしたい(収益を増加させたい)といった事情であれば、正当事由のハードルは高くなるでしょう。

また、立ち退いてもらわないと高齢の大家には住むところがない、古い家を取り壊して新しい家を建て一部は大家が住み一部は賃貸で収入を得なければならないといった事情があり、借家人が明け渡しをしても生活に困らないのであれば、正当事由が肯定されます。

これに対し、借家人が店舗や事務所として営業をして収益を得ているか、高齢や病気で次に借りることが困難であるかといった借家人が引き



続き家を使用する必要性も考慮されます。これらの例では借家人の使用の必要性は高いと認められ、正当事由を否定する事情となります。

それでは、借家人が、家賃を下げる、住環境を改善しろと様々なクレームを言うてくる場合、借家契約の更新を拒絶することはできるのでしょうか。

家賃の値下げや住環境の改善が不当な要求で、大家の事業や生活の妨害をしているのであれば、このような要求も正当事由を肯定する一事情にはなりますが、いわゆる立退料を支払って退去してもらうことが考えられます。

大家の事情だけでは正当事由が肯定されない場合は、借家人に引っ越し費用や新たに家を借りる費用、次に借りる家の賃料との差額などを補償する財産上の給付(立退料)をすることで正当事由を補完して、退去を求めることとなります。立退料の金額を算定する基準が定められてはおらず、土地や建物の価格、近隣の市況、借家人側の事情などが考慮されるので、大家が提示した立退料では足りない裁判所で判断されることもあります。

借家契約を更新拒絶して立ち退きを求める場合、賃貸借契約書、土地・建物の登記簿謄本、図面や写真などをお持ちになり、ご相談ください。

借家だけでなく、借地についても、更新拒絶には正当事由が必要ですので、同様に資料をお持ちになり、ご相談ください。



【弁護士費用】

不動産事件を受任する場合、事件単位で費用を請求させていただくのが通常です。委任を受けた事件を担当したとき、実費や日当を除き、依頼者から、事件受任時に結果のいかんにかかわらず発生する「着手金」と、事件解決時に成功の程度に応じて発生する「報酬金」を、それぞれお支払いいただくこととなっています。

なお、消費税は別途付加します。

1. 建物・土地明渡請求事件

借家・借地契約終了に基づく建物・土地明渡請求事件の着手金は次のとおりです。

- ・交渉 賃料の3か月分以内
- ・訴訟(一審) 賃料の6か月分以内(注)

(注)勝訴の見込みがかなり低いと認められる事案、特に複雑かつ困難な事案については、20万円の範囲内で着手金を増額することがあります。

報酬金は、着手金と同額に、未払賃料の支払いを伴うときは経済的利益額に応じた次表の報酬金を加算します。

賃料等の額	報酬額
300万円以下である場合	20%
300万円を超え3000万円以下である場合	15%+15万円
3000万円を超え3億円以下である場合	9%+195万円

なお、明渡しや未払賃料に関する保全や執行をする場合は別途弁護士費用が掛かります。

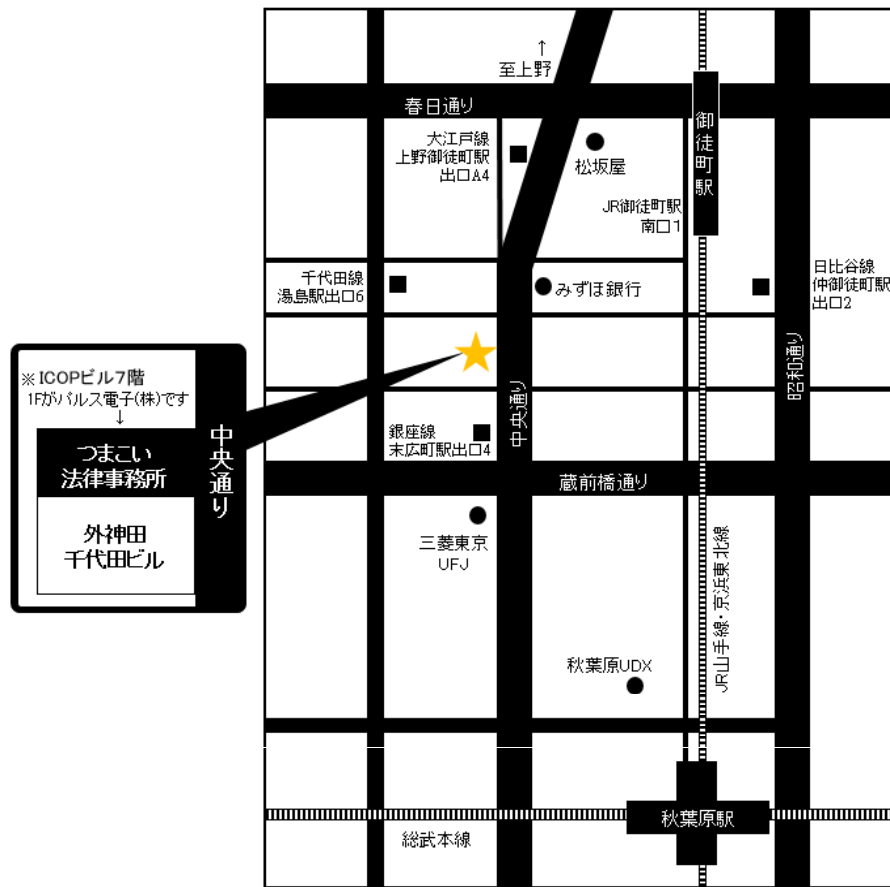
2. その他の不動産事件に関する着手金

- ① 境界に関する訴訟 40万～60万円
- ② 借地非訟事件 借地権の額:5000万円以下 30万～50万円

3. 書類作成の手数料

- ① 契約書類の作成 10万～30万円(定型の場合。非定型は加算)
- ② 内容証明郵便の作成 3万～5万円





- 銀座線「末広町駅」下車、出口4を出て、上野方向に進み、鍛成通りを横断して左4軒目。徒歩2分。
- 千代田線「湯島駅」下車、出口6を出て、御茶ノ水方向に進み、2つ目の路地を左に曲がり、中央通りに出たら右に曲がってすぐ。徒歩3分。
- JR山手線「御徒町駅」下車、南口1を出て中央通りを渡り、中央通り沿いを秋葉原方向に直進。徒歩6分。
- 日比谷線「仲御徒町駅」下車、出口2を出て、昭和通りを秋葉原方向に進み、1つ目の路地を右に曲がり、中央通りを渡ったら左に曲がってすぐ。徒歩6分。
- 大江戸線「上野徒町駅」下車、出口A4を出て中央通り沿いを秋葉原方向に直進。徒歩4分。

弁護士 佐久間大輔

つまこい法律事務所

〒101-0021

東京都千代田区外神田6-16-9 ICOPビル7階

TEL: 03-6806-0265 FAX: 03-6806-0266

URL: <http://tsumakoi-law.com/case/real-estate>

※本パンフレットで提供する解説等の著作権は、弁護士佐久間大輔に帰属します。
無断で本パンフレットを複製、頒布、改変等を行うことを固く禁じます。