

<第1時限>

「貸借契約について」

弁護士 小滝 芳之

日本行政書士会連合会 全国研修会資料

「賃貸借契約について」

- 1 賃貸借とは
- 2 借地借家等における最近の相談事例への対応など
 - 更新料・敷金・立退き・転貸借・借地権・使用貸借権・相続との関連ほか—

元神奈川県行政書士会南・港南支部通信員

弁護士 ^{こたき}小滝 ^{よしゆき}芳之

〒232-0004 横浜市南区前里町1-1-4

ル・オールビル2F

ル・オール法律事務所

(京浜急行黄金町駅前 初音町交差点の角です)

電話045-232-3339

メール: adgj8721@yahoo.co.jp

(法律に関するお困り事がございましたら、お気軽にご相談下さい)

賃貸借 いろいろQ & A

【まずは賃貸借契約全般からみていきましょう】

Q1 賃貸借契約にはどのようなものがありますか？

A 貸衣装・レンタカー・レンタルDVD・各種リース等の動産の賃貸借
不動産の賃貸借

Q2 賃貸借契約の3つのポイントは？

A 有償・双務・諾成

Q3 無償で借りる契約は何と呼ばれますか？

A 使用貸借（無償・片務・要物）

借地借家 いろいろQ & A

それでは、賃貸借契約の中で特に重要であり、お客様からの御相談が良く来る、
不動産賃貸借を、みていきましょう。

【まずは最新事情からみていきましょう】

Q1 借家契約における更新料について、最高裁判決はどうなりましたか？

A 23年7月15日に有効という判決が出ました。

Q2 更新料の性格をどう判断したのですか？

A 「賃料の補充や前払い、契約継続の対価などの趣旨を含む複合的なもの」と
初めて定義し、「経済的合理性がないとはいえない」と判断しました。

Q3 借り手と家主の間の情報格差問題はどうか判断されましたか？

A 地域により更新料が商慣習としてあることは広く知られていることなどが

ら「借り手と家主の間に看過できない情報格差はない」としました。

そのうえで、更新料が契約書に明示され、特段の事情がない限り「消費者利益を一方的に害するとはいえない」と指摘。消費者契約法 10 条が無効と定める「信義則に反して消費者の利益を一方的に侵害する契約」には当たらないと結論付けました。

【少し復習しましょう】

- Q1 借家契約における更新料・敷引・原状回復特約において、もう一つ問題になる法律はなんでしょう？
A 消費者契約法です。この適用により、これらの特約が無効になるかが争われています。
- Q2 消費者契約法はすべての賃貸借契約に適用されますか？
A 消費者契約といわれるもので、貸主が事業者・借主が消費者の場合です。
- Q3 個人と個人の賃貸借契約でも、仲介に事業者が入るとどうなりますか？
A 消費者契約法は適用されません
- Q4 個人の大家さんがアパート 10 室保有してます。これをサラリーマンに貸す時、消費者契約法は適用になりますか？
A 適用になる可能性があります。
- Q5 サラリーマンが投資用にワンルームを 1 室所有していて、これを、学生に貸した場合は、消費者契約法の適用はありますか？
A 適用になりません。

Q6 始めの契約（平成1年）で連帯保証人になった人は、7回更新された現在も、保証人なのでしょうか？

A はい、そうです。

Q7 始めの契約（平成1年）は、消費者契約法の施行（平成13年4月）より前です。平成14年16年18年20年に更新しました。この場合、消費者契約法の適用はありますか。

A あります

Q8 更新料などでもめないような制度はありますか？

A はい。めやす賃料表示制度です。（財団法人 日本賃貸住宅管理協会）平成22年10月1日スタートです。

【ふたたび最新事情に戻りましょう】

Q9 今後何か、賃貸借の問題は何か起こりそうですか？

A はい。民法改正議論の中で賃貸借のことがテーマになっています。

- ① 賃借人の原状回復負担特約の無効について
- ② オーナーチェンジにおける敷金返還債務の承継について
- ③ 賃貸住宅の一部が利用できない場合の賃料の減額等について
ほか

最新事例 ご相談実践ケーススタディ

【立ち退き事例】

私鉄A駅前商店街に、テナントとして入居していたカフェチェーンのフランチャイズ店のオーナー様からのご相談

今の古い3階建てビルを取り壊して、再開発するので出て行ってほしいと言われた。

- 1 対象不動産の確認 案内図・実地視察
- 2 権利の確認 登記簿・契約書
- 3 価格形成要因分析 一般的要因（不況）・地域分析・交通・環境・近隣
- 4 土地の個別的要因
- 5 建物の個別的要因
- 6 立ち退き料(請求する側からの主張の一例です)
 - ア 借家権価格 土地価格×借地権割合70%×借家権40%
+建物価格×借家権40%
 - イ 営業補償 営業休止補償・給与補償・得意先喪失・移転先内装
移転費用・移転先での開業費用（チラシ・名刺）
 - ウ その他損失 差額賃料・再開発による収益の独占分配・のれん代
 - エ 忘れやすい 預け入れ保証金の返還時に20%償却する契約だが、
通常は店子の都合で出ていく場合の話。
貸主の都合による時は、20%の償却は許されない。
全額が返還されるべきである。

【特約事例】

JR沿いのB駅から車で10分の市街化調整区域の土地売買

1000㎡の土地を20区画にして菜園として販売

ちょうど自宅の正面なので、駐車場にしてもいいなと考えて購入

直径2メートルの範囲でコンクリートが敷かれていた。このコンクリートは削ってサービスで砂利をひいてあげましようと言ってくれた。ところが・・・

特約：本件B6区画内の瓦礫については、甲の負担にて地表より50センチメートル除去した上、他区画と同様に菜園仕様の状態にて引き渡すものとする。

【賃料の相続】

C 駅前のマンションを父が所有し、他人の甲に月10万円で賃貸していました。父は高齢なので、長男が管理して賃料も代理で受領していました。やがて父が死亡しました。相続人はこの長男と二男の2人。

甲は所有者父の死亡を知らないので、賃料は、あいかわらず長男に支払っていました。長男と二男の遺産分割協議が成立したのは、父が死亡してから12か月後のことです。マンションは二男が取得することになりましたので、二男は、長男に対し、父の死亡後のマンション賃料120万円の支払を求めました。

さて、二男が長男に対して120万円を支払うよう求めることができるでしょうか？

A 120万円は請求できない。

参考判例：相続財産（遺産）を構成する賃貸不動産について、相続開始から遺産分割までの間にそれを使用管理した結果として生ずる賃料債権は、「各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するものと解するのが相当である」（最高裁判所平成17年9月8日第一小法廷判決・最高裁判所民事判例集59巻7号1931頁）。

【賃貸借と無理に主張する相続がらみの事例】

使用貸借での減額は
賃貸借と主張するためには
賃貸借ではないというためには

【借家の修理を放置した事例】

覚書の効力は
賃料減額分の請求は

【内縁関係解消による、建物明渡事例】

内縁関係の女性からの御相談
内縁関係がこじれ、別れることになりました。
3年間同居していたのは男性が賃借しているマンション。
女性としてはそこに住み続けたいとのこと。
細かいことでいろいろもめましたので、御参考までに。

- 1 男性の賃貸借契約の終了
- 2 同 家賃不払いの清算
- 3 同 電気ガス水道の不払いの清算
- 4 女性の賃貸借契約締結 敷金は？ 礼金は？
- 5 同 電気ガス水道の契約
- 6 男性の荷物運びだし日程
- 7 その時の立会人
- 8 動産（家電品・家具ひとつひとつどちらのものか？）
- 9 運び出し後に、持って行きすぎたとか、忘れたとか

【土地と相続】

土地は祖父のもので、そこに父が父名義の建物を建て息子の自分も住んでいます

父は5年前に他界しています。祖母は10年前に他界しています
祖父が先月亡くなりました。遺産は土地だけで現金はありません。
相続人は私と叔母さん（父の妹）3人です。
叔母さんたちから遺産を分けろと言われて困っています。
祖父に賃料は払ったことはありません
ちなみに土地は斜面で、少し崩れそうです。
どうしたらいいのでしょうか？

【夫が急に無くなり、地主さんから】

自宅は借地上に夫名義の家があります。
先月、夫が亡くなりました。
私は知りませんでした、地代を100万円ほど滞納していました。
何カ月分丸々遅れているというのではなく、時々あるだけ不定期払いをして
良く計算してみると、100万円になるようです。
地主さんから、内容証明が来ました。契約解除するから出て行けとのこと。
どうしたらいいのでしょうか？