

15名様限定
リアルセミナー

レキオス倶楽部加盟店向け勉強会
基本の「き」シリーズ

5/18火 15:00
17:30

判例から学ぶ！
**賃貸借契約
基本の「き」**

久保以明氏
弁護士
久保以明法律事務所
代表取締役

宮城裕氏
弁護士
カセイ有価証券
代表取締役

セミナーレポート

5月18日に、賃貸借契約基本の「き」と題して、レキオス倶楽部主催の加盟店様向けセミナーを開始させて頂きました。当日は、琉球法律事務所 久保以明先生をお招きして、賃貸借契約の構成や種類と言った基礎から入り、高齢者を受け入れしやすくするための入居契約・遺品整理の対応について、法務的観点を変えながら解説して頂きました。

セミナー中に参加者様から頂いたご質問についてお答えいたします。

Q1.老朽化した建物の借主(事業用賃貸)への退去予告6か月前に予告すれば営業保証金(明渡し費用)の支払いはしなくてよいですか？

A1.家主からの契約解除の通知は6か月前となりますが、裁判においても「正当事由」を満たすことは難しく、正当事由の補う為(補充)ということで金銭(明渡し費用)での解決になることとなります。特に事業用店舗等は営業補償等も加味されるため、居住用と違い高額になる可能性もあります。

Q2.後見人制度の件を教えてください。

A2.成年後見制度とは、例えば認知症で判断能力が衰えてしまった方がいる場合、周囲の方が制度を用いて後見人となり、その方の財産を不当な契約などから守ることができる制度です。判断能力が不十分ため契約等の法律行為を行えない人を後見人等が代理し、必要な契約等を締結したり財産を管理したりして本人の保護を図るものです。

Q3.定借満了の通知を出していなかった場合、通知から数カ月(6カ月)は不法占拠になるとのようですが、定借延長の覚書を交わさなくてもよいのでしょうか？

A3.定期借家制度は期限が到来すると満期となり契約が終了する制度です。満期にて部屋を明け渡して欲しい場合は満期の1年～6か月前までに契約終了の通知が必要となります。通知の送付が遅れた場合は通知が届いてから6か月間経過しないと明渡しが出来ません。明け渡して欲しい場合で通知が遅れた場合は満期日の翌日から「不法占拠者」となり家賃ではなく「家賃相当損害金」として受け取り、通知後6か月が過ぎると明け渡し請求が出来ることとなります。覚書を交わして期間延長すると正常な契約となり明渡し請求が出来なくなります。明渡し請求でなく、契約にて住み続ける場合は、再契約か覚書にて期間変更(延長)をすることが必要となります。

Q4.「自分が生きている間に、まだ健康なのに死んだときの話をするな！失礼だろ！」と怒る方にはどうアプローチしているのだろう。

A4.:確かにそういう方もいますね。お気持ちは良く分かります。賃貸管理会社としてはオーナーからの資産(物件)をしっかり管理(入居者・お金・建物)することが仕事なので、寿命に対してのリスク管理が必要となります。誰にでも寿命があり、万が一の場合に住環境を提供しているオーナーへ迷惑が掛からないように備えることが契約者としての義務だということを説明することが必要です。オーナーは入居者が安心安全に暮らしていけるような環境を提供する義務があります。入居者は家賃を支払いお部屋や物件を善良なる管理者(善管注意義務)として使用する義務があります。

<回答者>カセイ有価証券 代表取締役 宮城 裕 氏

