

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

4月号

発行日2014年4月



今月のトピックス

自力救済条項について

賃貸借契約書において、例えば「賃料を滞納した場合には、賃貸人は、本件建物内に立ち入ることができるものとし、賃借人はこれに異議を述べない。」と定められていることがあります。はたして、これらの条項に基づき、賃貸物件への立ち入りを行うことは、当事者間で合意されたことを実行しているものとして許されるのでしょうか。

最高裁の判例においては「私力の行使は、原則として法の禁止するところであるが、法律に定める手続きによったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるものと解することを妨げない。」と判断されており、原則として違法であり、極めて例外的に適法となり得るとの判断が示されています。

最高裁が判断した事件においては、前述のような定めが契約書に定められていない事案でしたが、その後の裁判例において、自力救済を定める条項は、「権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合」以外は、公序良俗に反するものとして定め自体が無効と判断されることがほとんどです。

しかしながら、例外的にも認められた事例も少ないながらも存在します。例えば、東京高裁昭和51年9月28日判決では、既に休業中あった店舗について、契約成立後約半年の時点で賃料の滞納が始まり、1年以上の賃料が滞納されたため、契約解除の通知を送付したも



滞納物件への賃貸人の立ち入りは双方合意の上でも基本的に違法



の、特段の連絡もなかったため、入室を禁じる旨告示書を建物に貼り付けたうえで、鍵を交換したところ、賃借人が鍵を破壊して入室した事案において、「従来の行動等から、控訴人（賃借人）に対する信頼の念を全く失い、・・・自己の権利を実現して損害の拡大を防止し、あわせて保安上の問題をも解決する必要があるとの考えから前記のような措置に出たものと推認され、・・・賃貸人の権利行使として社会通念上著しく不相当なものともまではいえない」と判断されました。

実務上は、合意の有無によって自力救済の可否が左右されることはなく、実際に立ち入ることを決断した事情等が重視されざるを得ず、自力救済が認められる範囲は極めて限定的になりますので、法的手続きによる建物明渡を速やかに行うべきでしょう。

解決！地主・家主の疑問Q&A

テナントからの中途解約はできるのか

弊社は、5階 100㎡はそれぞれ個人建ての貸しビル一棟の各フロアをテナントに賃貸するにあたり、すべて定期借家契約にて次のように賃貸しました。

1階はA社に事業用として賃貸
2～5階の各フロア（約

約して1年数カ月の後、A社からは、事業の行き詰まりによる縮小を理由に、またB氏からは勤務先をリストラされ家賃が支払えないことを理由に、中途解約の申し入れが来しました。当社としてはどう対応すべきでしょうか。

A社は中途解約できませんが、B氏の中途解約は法的に可能ですので、貴社は、B氏の解約には応じなければなりません。

定期借家契約の賃貸人としては、契約期間中の確実な賃料収入を計算に入れて契約をしますので、中途解約されてはなりません。もちろん定期借家契約に中途解約の定めをあえて設けている場合であれば、賃借人はこれにより中途解約できませんが（といっても貸主の損失防止のために借主に一定の損害金を支払わせる定めを置く例もあります）、そうでない限りは、原則と

して中途解約はできません。

しかし、借地借家法38条5項は、居住用の定期借家契約については、賃借する床面積が200㎡未満であれば、転動、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により生活の本拠としての使用が困難となった場合は、賃借人は中途解約できるものと定めています。

そこで、本件では、居住用で借りているテナントB氏の場合、床面積が約100㎡ですから対象となります。問題は、「転動、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情」ありといえるかどうか、勤務先をリストラされ家賃が支払えない事情が

あれば、「その他のやむを得ない事情」ありといえる可能性がありますので、その場合はテナントB氏は、中途解約できます。

こうした場合、賃貸人としては、テナントの中途解約による損失をカバーするために、契約の中に、テナントの中途解約を認めない趣旨で、「賃借人Bが中途解約をする場合は、残存期間の賃料を支払う」とのペナルティ特約を設けたいところでしょう。

しかしながら、そうした中途解約の制限の条項は、借地借家法38条5項に反し賃借人に不利な特約として無効となります（法38条6

項）。

一方、事業用で賃借するA社としては、原則どおり、中途解約はできません。ただ、このようにA社が解約できない事態を放置しても、賃料不払いを起さされては、却って貴社としても困ります。

この点、賃借人は、支払能力等の十分で賃貸人が認める第三者に賃借権を譲渡できるとか、そうした第三者との賃貸借契約の成約の場合には、中途解約できる等の特約をする場合もあります。こうした特約があれば、これにより解決することになります。しかし、こうした特約がなくとも、貴社は、A社と善後策を協議することを考えた方がよいでしょう。



様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

Q NISAといわれる投資を最近よく聞きますが、どのようなものなのでしょう？

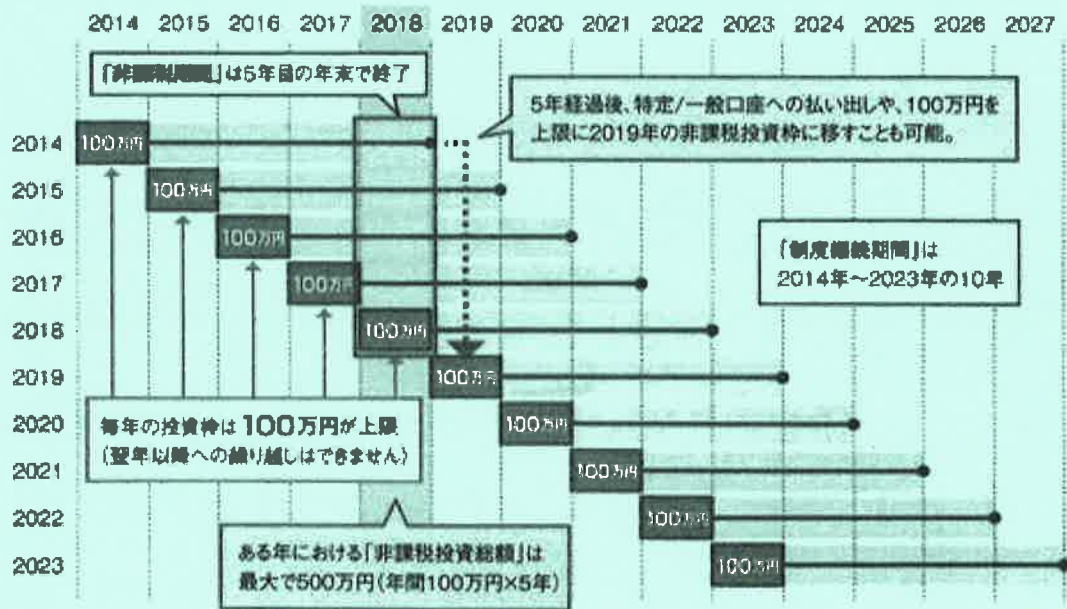
A NISAとは、「株や投資信託(投信)などの運用益や配当金を一定額まで非課税にする制度」です。NISAを利用するには、専用のNISA口座を投資内容を検討の上、銀行や証券会社に新たに開設する必要があります(1人1口座のみが開設可能。期間は2014年から2023年までの10年間のうち5年間)。NISA口座で取引をして利益がでると、税金面で大きなメリットが受けられます。

2014年の1月から「毎年100万円まで」の非課税投資枠が設定でき、投資金額100万円分までの株式や投資信託で得られた値上がり益や配当、分配金が最長で5年間非課税となります。今年から2023年までの10年間、毎年新たに100万円の非課税枠が設定されます。注意が必要なのは、非課税枠を使って投資の総額は合計で最大500万円かつ5年までとなっています。

どの商品が対象となるかは、会社によって異なることがありますので、詳しくは、各金融機関・証券会社の担当窓口までお問合せください。



□ NISAのしくみ



ホームメイドブログ

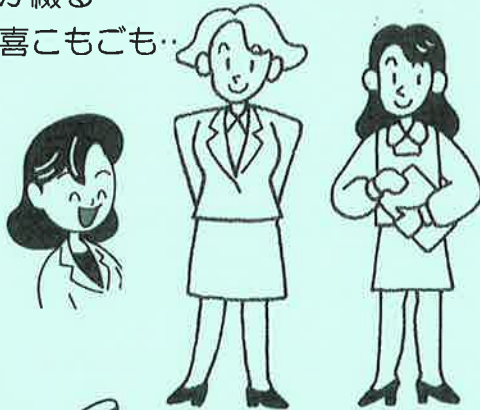
S頭です



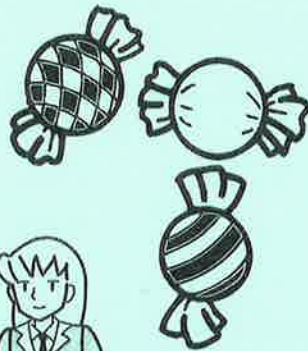
スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも..



ジャンボプリン・ジャンボシュークリーム



ジャンボプリンにジャンボシュークリーム
なんとなくネーミングがおしゃれではないかも
しれませんが... (昭和からあるので)



やっと広島に来ました！！
「銀座コーギーコーナー」の生ケーキコーナー
今までも焼き菓子はあったのですが...
広島に嫁に来て...21年。
里帰りした時も、なかなかチャンスがなくて
買いに行けず...
20年振り位に食べました。
相変わらず美味しいです。



お花見

M田です



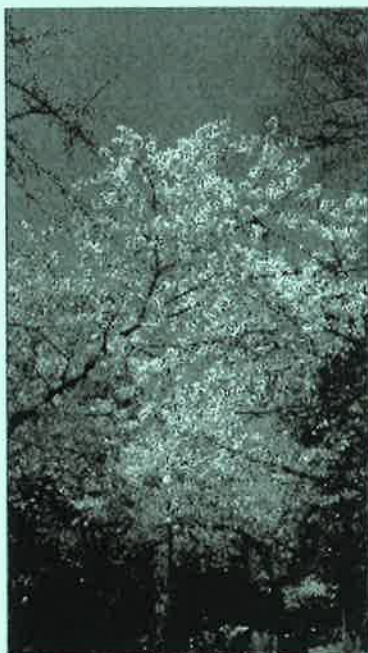
大きいし、美味しいのにとても
リーズナブルです。
近年、スイーツブームでコンビニ等
あちらこちらからシュークリームが出てますが
このジャンボシュークリームとプリンは何十年前前から
あって、美味しさ、大きさ、価格を考えると
とてもクオリティが高いです。

とても嬉しかったのでブログに書いてしまいました。
♪♪♪

平和公園に花見に行きました
桜は良いですね

お花見は何年ぶりでしょう？
毎年のように受験や入学があり
慌ただしく春が過ぎていく感じでした
カープも調子がいいし
気分は最高です

快晴で満開



桜の木にたたずむフチ子さん



社長の独り言



3月は、繁忙期と娘の引越しが重なり、肉体的にも精神的にも休めない日々が続いておりましたが、4月に入りようやく一息（本当はもっと忙しいほうがいいのですが・・・）。車も、もう桜が散ろうかという時に、まだ冬用タイヤです。先日、重い腰を上げて、車屋さんへタイヤの履き替えに行きました。コーヒーを飲みながら、ゆっくり通してやるので、Jは私のお気に入りの場所です。時間がゆっくり過ぎていくので、まさに「休日」です。と、そこへ、Jがなかなかお客様が来店！店員さんへ値切ったり、冗談をいったりして、店員さんも苦笑いしながら、応対しています。よく見ると、弊社でたくさん借りていただいている会社の社長さんです。仕事が一番落して、車の車検を出しにきたようです。よくよく聞くと、Jは車を買ったことほないらしく、ただ、会社が近くて整備代も安く、何台か会社の車を置かせてもらうこともできるのです。重宝して使っているようです。私は、いつもJで車を買ったので、よほどのことはよく知らないのですが、他ディーラーは整備代がかなり高いそうです。確かに、いつもオイル交換やタイヤ履き替え、傷修理など、安いような気がしていましたが・・・。こうして、安い整備代でお客様へご来店いただき、車検時期を見て、買い替えを提案するという戦略もあるのでしょうか。私はいつもそれに乗っかって買い換えてしまっています。車のローン残高はかなりのものになっています。でも、おとし、M江さんが事故をして車を廃車にしまいました。車は全損にも関わらず、M江さんは無傷ということがありました。それを考えると、新しく、安性の高い物も必要です。もっと働いて、車代を稼がないと・・・

今月の一冊

リッチな人
だけが
知っている
宇宙法則

お金、愛、最高の人生 リッチな人だけが知っている宇宙法則

Keiko/著

大和出版/出版社

価格1,404円



本のタイトルがすごく興味深いものでした。

「もっとお金がほしい」「自分の天職を知りたい」などなど、隠れた才能を見出し、本当の豊かさを手にする極意、という内容のようです。40代前後～50代前後の女性向け、というより、そこをターゲットにしている本のように思いますが、どうでしょうか。

今の時世に、このタイトル、ターゲット、上手だな、と感心しました。

- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイド広島安芸店 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-ff.co.jp

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

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！

