

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

12月号



(株)中野土地建物の

発行日2014年12月



# よもやま情報

## 今月のトピックス

### 中途解約の場合、賃借人が個人なら1ヶ月までは違約金が有効

賃貸借契約において賃貸人・賃借人間で様々な特約を定める場合があります。特に、一定の事由があった場合に賃貸人が賃借人に対して請求できる金額をあらかじめ合意しておくことで賃貸人は損害の立証はしなくて済むので多くの場合違約金条項が定められています。

違約金の額については、契約自由の原則から、原則として自由に決めることができますが、それがあまりに過大であれば、公序良俗（民法90条）に反して、無効となる場合があります。

近年の不況下では、賃借人に賃貸借契約を途中で解約されてもすぐには次の賃借人を見つけないことができない場合が予想されます。そこで、賃借人が中途解約した場合に、賃貸人が新たな賃借人を確保するまでの間、建物を有効利用できないことによる損害を補填する違約金条項を定めておく場合があります。

このような中途解約金条項は、どのような場合に無効と判断されるのでしょうか。

まず、賃借人が個人消費者である場合には消費者契約法の適用があります。

裁判例では、「一般の居住用建物の賃貸借契約においては、途中解約の場合に支払うべき違約金額は賃料の1ヶ月分とする例が多数と認められ、次の入居者を獲得するまでの一般的な所要期間としても相当と認められる」と判事し、1ヶ月の範囲でのみ違約金を有効とし、これを超える部分については消費者契約法9条に違反するとして無効にしました。

(東京簡裁平成21年2月20日判決・東京簡裁



平成21年8月7日判決)

一方で、賃借人が会社である場合には、消費者契約法の適用はありません。しかし、裁判例では①違約金の金額が高額になると、賃借人からの解約が事実上不可能となり、経済的に弱い立場であることが多い賃借人に著しい不利益を与えるとともに、賃貸人が早期に次の賃借人を確保した場合には事実上賃料の二重取りに近い形になるので、公序良俗に反して無効となる場合があると判示し、②本件では賃借人が明け渡した本件建物について賃貸人が次の賃借人を確保するまでに要した期間は数ヶ月程度である以上、1年分の賃料の限度で有効とするにとどめました。

中途解約条項を定める場合には、解約後に通常どの程度の期間で新しい賃借人を確保できるかどうか重要となるので、その点に注意して違約金を設定する必要があります。



年末年始休暇のお知らせ

12月28日(日)～1月5日(月)までお休みさせていただきます。

## 夫婦の地盤改良に必要なのは愛情より「忍耐」

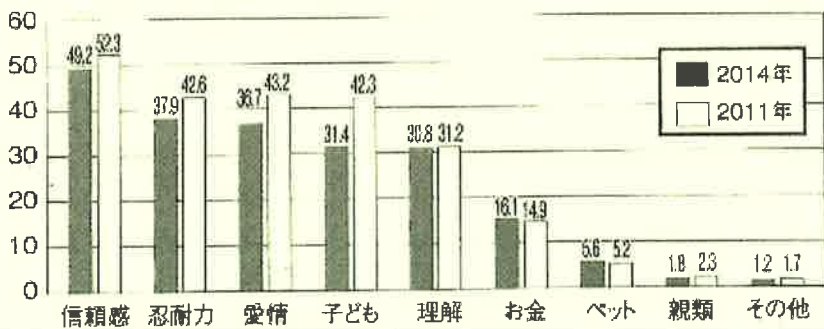
11月22日は「いい夫婦の日」。地盤改良工法のネットワーク化を図る同社が、「夫婦の地盤調査」というユニークな調査を試みている。それによると、「夫婦の地盤を支えているものは？」との問いに、「信頼感」が最も多いものの、「愛情」よりも「忍耐」が多かった。

前回の2011年調査では震災直後ということもあってか「愛情」が高くなったが、年を経て今回は「忍耐」が重視されたようだ。

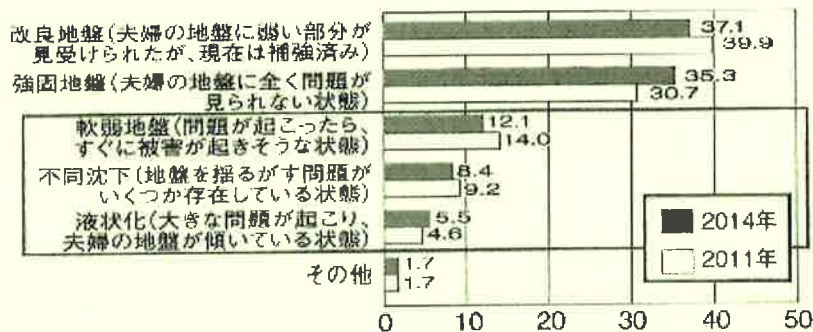
また、現在の夫婦の地盤の状態を聞いたところ、「改良地盤」「強固地盤」が、ともに3割を超え、地盤の改善が進んだ様子。

その一方で、「軟弱地盤」や「不同沈下」、「液状化」にも票が入っており、夫婦の地盤問題はなかなか複雑のようだ。

結果：「あなた方で夫婦の“夫婦の地盤”を支えているものは何ですか？」の回答(複数回答) (%)



結果：「あなた方で夫婦の“夫婦の地盤”は、現在、どのような状態だと思いますか？」の回答(単一回答) (%)



### A.T. brides「入籍のタイミングに関するレポート」

## いい夫婦の日、「11月22日」の入籍が最多

A.T.bridesが運営する「すぐ婚navi」は、女性向けアプリ・サイト「ラルーン～女性の悩みケア」会員約3,000人を対象にアンケート、入籍のタイミングを聞いた。

圧倒的に多かったのは、「11月22日」のいい夫婦の日。実際に、この日に入籍した人の声では、「2人にとっていつまでもいい夫婦でいられるように」「この日は離婚が少ないと聞いたので」というのもあった。

そのほか、「7月7日」も七夕の織姫さまと彦星のロマンチックな物語にちなんで選ぶ人が多いようだ。

さらに、「10月10日」、「11月11日」、「3月3日」などのプロ目も人気。

このほか、「1月19日」→「主人が消防士なので119」、「3月10日」→「佐藤だから」、「3月14日」→「円周率で割り切れないから、2人はずっと割れないという意味で」と、それぞれのエピソード、思いを込めて入籍日を自由に選び、記念日を楽しんでいる様子がうかがえる。

#### ◆365日入籍日ランキング

- 第1位 11月22日
- 第2位 7月7日
- 第3位 10月10日、11月11日、12月24日
- 第4位以降  
3月3日、1月1日、2月14日、12月25日、5月5日、8月8日、2月22日…

#### ◆人気の入籍月ランキング

- 第1位 11月
- 第2位 3月
- 第3位 10月



## テナントの無断改装・使用目的違反について

# 解決Q&A

ビルの賃貸借契約において賃貸フロアをテナントが賃貸人に無断で改装ないし模様替えしたときは、契約違反で解除できますか。

**Q1** 弊社は、ビルの1階を、飲食店を営むY社として賃貸しました。契約書には、「店舗は現状のまま使用するものとし、店舗の改装・模様替えについては事前に賃貸人の書面による承諾を要する。これに違反したときは

事が賃貸建物の構造変更を伴うか、建物保存や原状回復の上で悪影響を及ぼしたりするか、賃貸人の反対を押し切つてなされたか、等といった点が重要ポイントとなります。

**3** 東京地裁のある判例(昭和61年10月31日判決)は、ご相談と同様な事例において、テナントが行った改装工事は、店舗内の壁、天井の塗装および天井、床のクロス貼り替え等比較的軽微な内装の改修工事であつて、建物の構造変更を伴つたり、建物保存上に影響を及ぼしたり、使用目的である飲食店としての用途に変更を加えたりするものではないから、賃貸人に格別の不利益をもたらす程度のものではないとし、また他の事情として、過去の調理場の改修工事に

貴社の相談事例では、テナントの改装工事は、壁や天井の塗装、天井のクロス貼り替えなどにとどまり、建物の構造変更を伴つたり建物保存上に悪影響を及ぼしたりするとは考えにくいので、契約条項に違反してもそれは軽微であり信頼関係の破壊とまでは考えにくいので、これだけでは契約の解除は認められないと思われま

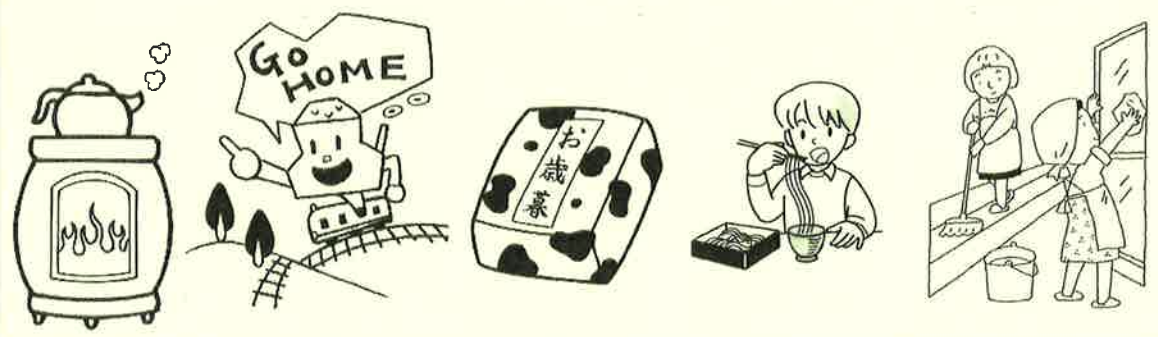
**A1** 賃貸借契約では、テナントは他人所有の物件ゆえに善管注意義務を負いかつその用法に従つて使用する義務がありますので、法律上賃貸人に無断で物件の改装等はできないものと解されています。また多くの場合、賃貸借契約書には、物件の改装等について事前に賃貸人の書面による承諾を要する、といった条項があります。賃貸人にとっては、テナントの使用目的、とく

に賃貸人の意思や予測に反して賃貸フロアの価値を左右されないようにすることは重大関心事ですので、こうした改装等への事前承諾の定めは重要となります。そこで、契約書の解除の条項にも、無断での改装等の場合について、賃貸人は契約を解除できるものとされています。

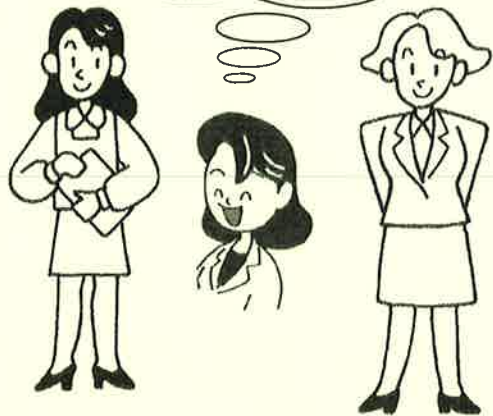
**2** 貴社のご相談事例では、テナントY社は、賃貸フロア内の壁や天井の塗装、天井のクロス貼り替えなどの内装工事を、貴社に無断で行つていますので、これは改装等には事前の承諾を要すると定めた契約への違反となります。しかし、判例上、賃貸人に無断での改装等を理由として契約の解除ができるためには、無断の改装等が賃貸人との信頼関係を破壊するものと認められることが必要です。

信頼関係を破壊するものかどうかの判断については、契約書に無断改装等を禁止する特約があるか、改装工

過去の調理場の改修工事にしても賃貸人が苦情を述べなかつたことも挙げて、信頼関係を破壊するものではないと判断して、賃貸人の解除を認めませんでした。



# ホームメイドブログ



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも…

M田です



## 詩結式～PoemWedding

詩結式(しゆうしき)～PoemWedding ご存知ですか？

先日、従妹の結婚式に参列しました🏠

チャペルですが、神父さんや仲人さん無しで一応、式場の方が神父さんの役目で立ておられました

二人の馴れ初めや両家のお母様の手紙などと詩の朗読を組み合わせたナレーションが流れ二人が誓いの言葉を読みます

面白いですよ  
広島市のこの結婚式だけでしょうか？

簡素ですが、心温まる式でした💕

大好きな叔父と叔母も嬉しそうで感無量💕

末永くお幸せに💕



S頭です



ファンヒーターがストライキ？

12月に入り、今日はすっごく寒い日になりました。

こんな日は、💡ファンヒーターに活躍して欲しいのですが…ちょっと調子が悪いのです。

昨年から徐々に怪しいなあ…と思いつつだましまし…使っていたのですがパワーを全開にすると、ピピピと言う電子音とともに運転が止まってしまうのです。💡

少しずつ少しずつ時間をかけて本体自体があたたまってくると問題なく部屋を暖めてくれます。💡

今日みたいに寒い朝は案の定…ピピピ。諦めずに、またすぐスイッチオン💡そしてそして…またピピピ。💡

家族も慣れたもので「あ～今日は寒いからね」「すぐには動かないよね」

それじゃ意味ないんですけどねえ💡💡💡



## 社長の独り言



今月、店の防犯セキュリティを大手警備保障会社から他の会社に変えました。もう10年以上この大手警備会社の防犯システムを使っていましたが、特に困ったこともなく、空き巣に入られたこともなく(15〜16年前、不動産屋を始めた頃に空き巣に入られて、それから警備会社にお願ひするようになりました)料金もこんなもんだらうな、と思って使っておりまして。今回、他の警備会社の営業が何度となく来られ、話を聞いていくと、カメラが付いて、外からでも携帯で店内を見ることができて、料金は今よりもかなり安くなる、との事。外からでも店内が確認できることにすごく興味を持ち、話がトントン拍子にすすんでいきましました。そして大手警備会社を解約。すると、当たり前ですが、これまで全く音沙汰の無かった大手警備会社の営業の方が来られ、値引き合戦です。とはいっても、もう新しい警備会社に決めたので、金額云々ではないことを大手警備会社の営業の方に説明させていただき、納得していただきました。しかし、もう10年以上当たり前のように払ってきた警備保障の費用ですが、値引き合戦でこんなに安くになるとは……。本当はこういうことになくとも、新しいシステムの紹介などしてもうっていると、変えずに済んだのかもかもしれませんが……。それで、結局新しいシステムにはなったのですが、まだカメラが作動していません。ネットを使ってカメラの画像を送るのですが、弊社で使っているネットのセキュリティが厳しく、簡単には画像が送れないようです。今度、ネットの担当者と警備会社の担当者が来て、設定するようです。こういうのは私はよく分らないので、全てお任せです。

## 今月の一冊



## [日めくり]まいにち、修造! 心を元気にする本気の応援メッセージ

松岡修造/著  
PHP研究所/出版社 価格 1,080円

日めくりカレンダーです。「今日から君は噴水だ」「自分をもちたいなら、サバになれ」。  
朝、出掛ける前に眺めれば、その日を明るく前向きにしてくれる。帰宅後に眺めれば、疲れを吹き飛ばし、明日を元気に生きるための力をくれる。日々頑張る人はもちろん、心が折れそうになっている人、次の一歩を踏み出す勇気がほしい人を、松岡修造がありがたけの本気の言葉で応援するカレンダーです。



- ・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きていただくこと」
- ・会社の場所 〒739-0321  
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野駅前)  
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825  
E-mail homemate@nakano-ty.co.jp  
URL http://www.nakano-ty.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!

