

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

5月号

発行日2014年5月



## 今月のトピックス

# 定期建物賃貸借の要件について



今回は定期建物賃貸借の要件に関する重要な判例を紹介します。定期建物賃貸借が、普通建物賃貸借に比べて、貸主のメリットが大きいと思います。例えば普通建物賃貸借の場合、期間が満了しても正当事由のある更新拒絶通知がなされなければ終了しませんから、建物の貸主にとっては、一度貸してしまえばなかなか返してもらえず、建物を利用できなくなるリスクがあります。

これに対し、定期建物賃貸借（借地借家法38条）は、更新拒絶通知があったか否か、正当事由があるか否かにかかわらず、期間が満了すれば確定的に契約が終了します。ですから、たとえば海外転勤の間だけ建物を誰かに貸して収益を得たい、という場合に利用しやすい賃貸借契約といえます。一方で、定期建物賃貸借とするには、いくつかの要件を満たさなければいけません。まず、契約の締結は公正証書等の書面による必要があります（借地借家法38条1項）また、貸主は借主に対して、定期建物賃貸借には契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することを説明するための書面を交付する必要があります。（借地借家法38条2項）

では、説明するための書面は、契約書とは別の書面でなければならぬのでしょうか。契約書に更新がないこと等の記載があり、借主がそのことを認識していれば、契約書とは別に、上記の説明書面を作る必要はないのでしょうか。これについては争いがあり、裁判例でも明確な判断はなされていませんでしたが、近時、最高裁は、契約書とは別個独立の説明書面が必要であることを明示しました

## 契約書とは別個独立の説明書面が必要

（平成24年9月13日判決）。

この判決によれば、たとえ借主が、当該賃貸借契約は更新がなく期間満了によって終了するというを十分認識していたとしても、契約書とは別個独立の説明書面が交付されていなければ、定期建物賃貸借とは認められないこととなります。最高裁がこのような判断をした理由は、借主に対して十分な情報を提供して定期建物賃貸借の理解を促し、さらには更新の有無に関する争いを未然に防ぐためだとされています。なおこの判決は、説明書面が重要事項説明書と別個独立でなければならぬかについては判断していません。しかし、少なくとも重要事項説明と借地借家法38条2項の説明は別物ですので、それぞれ区別して説明する必要があります。実務でも、仲介業者は、重要事項説明を行うのと併せて、貸主の代理人として更新がない旨の説明を行うことが一般的です。

定期建物賃貸借は契約手続き等の要件が厳しく判断されるので、契約締結の際には、当該契約が定期建物賃貸借であると認められるよう、十分な注意が必要です。

また、期間限定の契約となりますので、家賃等も考慮する必要があると思います。実際周辺で定期建物賃貸借で募集している物件に関しては、家賃はかなり下げているようですが、なかなか決まりづらいのが現状です。

# 解決！地主・家主の疑問Q & A

入居者が犯罪者であるという理由で解約できるの？

不動産の賃貸借契約を締結する場合において、賃借人が一体どのような人なのか、すべてを知ることは困難です。賃借人が賃貸借契約の契約期間中に逮捕され、有罪の判決が確定したそうで、犯罪行為をした賃借人に貸し続けることは嫌だという理由で、賃貸借契約を解除できるのでしようか。

その犯罪行為が、貸している部屋を燃やしてしまったり、部屋の一部を故意に壊してしまうのであれば、賃貸借契約の債務不履行による解除が可能となる余地があります。しかし、そのような犯罪以外の犯罪行為では、賃貸借契約を解除する根拠に乏しく、賃貸借契約を解除することが難しい場合も考えられます。

では、特約に基づいて賃貸借契約を解除することはできないのでしょうか。例えば、賃貸借契約書には、しばしば、禁止事項を定めた条項の中に「犯罪行為・公序良俗に反する行為」という記載がされ、禁止事項に違反した場合、賃借人は、賃貸借契約を解除できると記載されていることがあります。このような条項に基づき解除をする余地はないのでしょうか。このような解除事由の合意

キーワード  
犯罪者と賃借人

犯罪行為の種類・内容・場所・回数や、近隣の住民に対する影響などを総合的に考慮して、賃貸借契約を解除することができかどうかが決まるものと考えられます

が有効だとしても、単に犯罪行為をしたということだけで直ちに賃貸借契約を解除できるということは難しいでしょう。

個別具体的な事情によりますが、例えば、貸している部屋で殺人や強姦などの凶悪犯罪が行われたり、マスコミで報道されるような振り込め詐欺が行われていた場合には、近隣住民への影響も大きく、賃貸借契約を継続する信頼関係を維持することは難しいと思われる、解除ができる可能性が高いと思われます。

有罪の裁判が確定するまでは、賃借人が犯罪をしたのかどうかは分かりません。したがって、有罪の裁判が確定しない間に、「逮捕された以上はその犯罪行為をしたに決まっている」と決めつけて賃貸借契約を解除することには、十分に注意すべきです。

騒音トラブルに悩まされている

通常、一般的なマンションなどの賃貸借契約書の場合、「賃借人は他人に迷惑を及ぼす行為をしてはならない」という迷惑行為禁止に関する特約があり、この特約に違反した場合には、賃貸借契約を解除することができるものと規定されていることがあります。しかし、マンションなどの共同住宅で生活していれば生活騒音が出ることはやむを得ないことです。受忍限度を超えているかどうかは、騒音の大きさ・頻度、騒音を発する時間帯から、生活上必要やむを得ない騒音であるか否かなどの事情を考慮して判断されます。騒音による迷惑行為が発覚した場合、口頭でも構わないので、まずは家主もしくは管理会社から注意勧告をすることが重要です。その後、度重なる注意にもかかわらず、これを無視して、引き続き受忍限度を超えて騒音を出すよ

うな賃借人の迷惑行為が繰り返されている場合には、家主と賃借人との間の信頼関係は破壊されたものといえ、迷惑行為禁止特約違反を理由とする、家主からの賃貸借契約解除が認められる可能性は高いといえます。賃借人には、いわゆる川法遵守義務があります。賃借人がこれに違反し家主との信頼関係が破壊されたといえるような場合、家主は賃貸借契約を解除することができます（横浜地判平成元年10月27日）。

キーワード  
受忍限度

社会生活上で通常受忍すべき限度のことで、この限度を超えている場合に初めて、迷惑行為禁止特約に違反することになる。

賃貸借契約を解除した後は、迷惑行為を行っている賃借人に対し退去を要求します。しかし、賃借人が任意で立ち退かない場合、裁判で判決を得て強制執行を行うことになりませんが、その場合、裁判において、受忍限度を超える迷惑行為があったという事実を立証する必要があります。そのためには、被害に遭っている近隣住民の証言や被害の日時、注意勧告した際のやりとり等を日記・メモに記したり、騒音計でどのくらいの音量であるかを測ったり、騒音等を録音テープに録音したりして、賃借人の迷惑行為の実態が明らかにできるように証拠を残すことが有効だといえます。



様々な疑問にお答えします。

# 資産活用

# Q & A



## 【計画編】

**Q** よく「ファイナンシャルプランナー」という資格を良く聞きますが、どのようなアドバイスをしてくれる人なのでしょう？

**A** ファイナンシャルプランナー（Financial Planner/FP）とは、直訳するとファイナンシャル（財務上の）プランナー（立案者）という意味で、個人の資産運用や生活設計に基づく資金計画などの指導・助言を行う専門家のことを言います。FP先進国のアメリカでは、法律の専門家「顧問弁護士」、かかりつけの医師「ホームドクター」と並び、生活設計・資産運用の専門家「FP」が家計や保険のアドバイザーとして定着しています。金融系に強いFP、土地活用に強いFPなど、それぞれ得意としている分野も様々です。お金にまつわる様々な質問に答えてくれますので、トータルなアドバイザーとして相談してみると良いでしょう。

### ファイナンシャルプランナーの主な仕事

#### ●ライフプランニング

◎ライフプラン ◎住宅ローンの見直し

#### ●金融関連

◎預貯金運用アドバイス

#### ●不動産関連

◎不動産の取得・保有と税金に関する質問  
◎不動産の有効活用 ◎不動産投資

#### その他

●年金関連 ●保険関連  
●税金関連 ●相続・事業継承関連

## 【賃貸併用編】

**Q** 実家が老朽化しているので、建て替えを計画しています。賃貸併用住宅を考えていますが、採算があうか調べる方法はありますか？

**A** 賃貸を計画できるだけの敷地があるからといって、安易に賃貸併用住宅を建てても、その地域に賃貸のニーズがなければ事業収支が成り立ちません。また、単身者向けのニーズが高いのか、ファミリー向けのニーズが高いのか、といった地域の需要を把握した上で計画することが重要です。採算性を考えたいとのことですが、まず賃貸併用住宅を建てる目的を考えましょう。住宅ローンを少しでも軽減したい、将来の収入源にしたい、相続対策として考えたい…など様々な理由があるはずですが、その目的さえしっかりしていれば、それが実現できる立地かどうか、収支のバランスが良いか検討してみましょう。まずは、目的を明確にすること。それがスタートです。



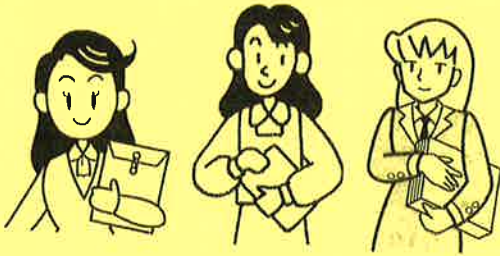
## ホームメイドブログ



S藤です



### 車にキズが...



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもこも...



### 入学式と自転車通学

晴れて、娘の入学式が無事に終わりました。  
この度は珍しく主人の仕事の都合がつき、入学式に参加出来て、娘はとても喜んでいました。  
清爽な服を着て、夫婦で参加をするのは、とても照れくさいものがありますね。  
学校の行事は、ほとんど私一人で参加をしていたもので...  
とても、気楽でしたね。

長女の学校と同じなので、私自身、すごく安心をしています。  
姉妹でよく喧嘩はしますが、次女は、お姉ちゃん大好きなので、同じ学校へ行けるように勉強  
「普通、そこまでする〜？」と思う、私です。

自転車で通学ですが、次女は、怖いからと言ってマンションの周りしか乗れません。  
それが、昨日姉と一緒に、自転車で学校に行きました。  
姉でしたら20分で着くところを、40分かかったそうです。  
旧道を通るので、車や小学生が行きかう中を行かなくてはいけないのですが、次女は怖くて、  
押して歩いているらしく。そこで、姉が激怒!!  
そりゃあ、そうですよね。いつもより早く出たのに、それでも遅刻しそうでしたから。

次女的には何もかもが初めてなので、頑張って慣れてほしいですね。

昨日、スーパーに車で買い物へ行ってきたんですが...  
2台分に1台の車がななめに駐車していて  
常識ない車だなと思いつつ、日陰に停めたくて  
その車の、通路を挟んだ隣の駐車スペースに停めてしまいました  
スーパーに入り買物して、車に乗り発車しようとした時  
窓をコンコンとノックされたので、窓を開けると、スーパーの従業員さんでした  
「あて逃げされていますよ...」と  
降りて確認すると、確かに今までなかった、右前の下のバンパーに、こすったキズが  
どうやら、隣の車がぶつけて行ったらしく  
従業員さんが言うには、「ぶつかるんじゃないかと様子を見てたら  
やっぱりあてたので、急いで外に出たけど、すごい勢いで  
走り去って行ったみたいで、番号が分からなかった」と...  
まだ、1年もたたない新車なのに...  
自分は、キズつけないよう、気を付けて運転してたのに...  
自分がつけたキズなら、仕方ないと、あきらめもつきますが...  
他人につけられた、キズには納得いきません  
どうしようもないんでしょうかね...

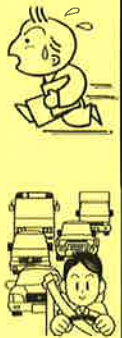


K村です





## 社長の独り言



7月より海田町に新規駐車場ができるので、その募集、管理をすることになっております。先日、駐車場の工事前の打ち合わせがあるという事なので、現地に赴くと、私が以前勤めていた会社の上司と、その当時よりよく知っていた外構屋さんと出会いました。今回の工事は、この外構屋さんでやること事15年ぶりくらいに出会いましたが、2人とも外見はあまり変わっていません。そして、いまだに第一線で仕事しています。会社を退職した当時は、興味本位なのか、入れ替わり立ち代わり、会社の方がよく店に来られていましたが、さすがに15年ぐらいたつと、ほとんど来なくなりましたので、ス々に出会うととても新鮮です。聞けば、別の上司の方は…部長になっていたりなどと。でも、よくよく聞くと、私が入社した時に、既に係長や課長だったような方が、今、部長をされていますが、その上の店長クラスになってくると、東京本社がうの、その都度入れ替わりのようなので、名前を聞いても、私の知っている方は全くいません。ただ、「いつやっで以前勤めていた会社の方に会おうと、大学を卒業して、入社した頃を思い出します。当時は、今という「トラック企業」ばかりでしたので、私も、帰宅するのはいつも午前様だったような気がします。丸い帽子、朝の5時頃まで寝ていてたいてい結構あったような気がします。今、「いつい会社がある」と、昔者たちから訴えられてしまうでしょう。当時は体力的にも精神的にも何とでもなかつたと思いますが、今は、夜9時頃家に帰ると、結構頭がフラフラしています。しかし、私もまだまだ第一線で働かないといけません…

## 今月の一冊

## 長生きしたけりゃふくらはぎをもみなさい

長生きしたけりゃ

ふくらはぎをもみなさい

鬼木 豊 (著) 横 孝子 (監修) (健康ブレイクシリーズ)

7424

横孝子 鬼木豊/著 アスコム/出版社 価格1,188円

テレビ「金スマ」で紹介されて大反響のようです。

1日5分もむだだけで高血圧、糖尿病、足・腰の痛みを遠ざける最強の健康法！との事です。人間の血液は下半身に70%が集中しており、イスに座った直後、ふくらはぎの血流は急速に滞ると言われており、逆にふくらはぎの血流をよくすることで全身に血液がめぐり、酸素が供給され、老廃物を除去できるそうです。

これによって、高血圧や糖尿病、足・腰の痛みなどさまざまな不調を改善することができるとの事。

運動不足の方も、厳格な食生活なんてムリ・・・な人も「1日5分もむだけ」で免疫力がアップするかどうか、試してみたいかがですか。



- ・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をいただくと」
- ・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-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！

