



困ったな…と思ったら、弁護士にご相談ください

## 不動産トラブル



弁護士にとって、不動産をめぐるトラブルは典型的な相談の一つです。特に、複数の物件をお持ちの家主様・オーナー様の場合、不動産のトラブルに遭遇される確率は高くなります。

当事務所では、借主様としてのトラブルもちろん、不動産関連企業様や不動産オーナー様、家主様からのご相談もたくさんいただいております。

### あけわたし 1 明渡請求・賃料請求

判例では、3ヶ月以上の賃料の滞納がある場合に明渡請求ができるとされています。

また、賃料回収については、連帯保証人を含め、一括・分割による回収、強制執行など、さまざまな回収方法を検討します。

### 2 原状回復

原状回復について、その範囲などのご相談のほか、なすべき原状回復がなされない場合、あるいは逆に過大な請求など、さまざまなご相談があります。

法的な見通しのほか、対処方法や進め方などを検討し、お答えしています。

### 3 賃料増額・減額

賃料を長く据え置きにしている、などの事情により、賃料が不相当な金額になっているケースも少なくありません。しかし、長く据え置いているからこそ、増額などの申し入れもかえって円滑に進みにくくなることもあります。

賃料の増額や減額は、「調停前置主義」といって、いきなり訴訟をおこすことはできず、まずは簡易裁判所に調停を申し立てる必要があります。どのような話の進め方がよいか、裁判によらざるを得ない場合にどのような手続になるか、などを検討していきます。

### 4 契約

賃貸借契約書には、賃料、その増減、原状回復、敷金・礼金・保証金、修繕義務、中途解約、裁判管轄、その他後述する期間の定めなど、注意すべき条項がいくつかあります。

また、不動産管理業者などによる管理契約として、管理費用、その増減、賃料回収・保証、退去、募集、修繕などの管理、契約期間、途中解約、更新、及び裁判管轄の条項など、留意すべき点があります。

不利な条項になっていないか、望ましい状況にできる方法はないか、ご相談いただくことをおすすめいたします。特に、複数の不動産について一定の書式を利用している場合は、これまでもとおりでいいのかなどを確認する必要があると思います。

## 5 期間の定め

通常の借地借家契約の場合、賃貸借期間を定めていても、賃貸人側からの更新拒絶は容易ではありません。

借地借家法では、更新拒絶の要件として、正当の事由が必要であるわけですが、その「正当の事由」の有無については、

- ① 当事者が土地ないし建物の使用を必要とする事情
- ② 賃貸借に関する従前の経過
- ③ 土地ないし建物の利用状況
- ④ 立退料の申出

を考慮して判断されます。

他方、定期借地契約や定期借家契約を結ぶことにより、あらかじめ定めた期間で契約を終了させる方法もあります。

- ・ 定期借地契約(○)
- ・ 事業用借地契約(◎)
- ・ 建物譲渡特約付借地権(×、存続期間30年以上の借地権を設定した場合に、その設定後30年以上経過した日に借地上の建物を相当の対価で借地権設定者が買い取り譲渡することで、借地権を消滅させるもの)
- ・ 定期借家契約(○と解されている)

という方法があります。定期借地とは制度の意義も要件も異なりますが、一定期間で終了させる方法として、一時使用目的での借地権設定(例えば、サーカスの興業のために土地を借りる、などのように客観的に一時使用目的といえるような場合)という方法もあります。

※ ( )の中の◎は公正証書が必要、○は公正証書でなくてもいいが書面による必要、×はいずれも必要との規定はない。

誰かにご相談したいこと、日頃から気になっていることがありましたら、まずは事務所へお電話を。下記 Web サイトへもアクセスお待ちしております。

事務所ホームページ

<http://www.lwo.jp>

交通事故専門サイト

<http://www.klwo.jp>

企業法務専門サイト

<http://www.clwo.jp>



お問合せ **西山法律事務所** 弁護士 西山 一博 弁護士 下出 太平

TEL 052-957-1106 [info@lwo.jp](mailto:info@lwo.jp) <http://www.lwo.jp>

〒460-0002 名古屋市中区丸の内三丁目2番22号 名城ビル6階(名城小学校西向かい)

執務時間:午前9時30分~午後6時 休日:土曜・日曜・祝日

