



ネクストライフ てるまむ通信

VOL. 19

HPへアクセス

第19号のてるまむ通信では、「不況下の賃料減額請求をめぐる諸問題」について掲載致します。

今回は、賃貸住宅における法的問題とその解決法。

同じアパート内での賃料、均一の必要なしについての事例をご紹介します。

入居者にとっては、同じアパート内で、間取り・坪数・設備も同じなのに家賃はうちが高いの？と不平不満が出るのも分かります。しかし、アパート経営にとっては、全て対応するのは、難しいでしょう。

オーナー様にとっては、頭の痛い問題だと思えます。



「ネクストライフてるまむ」より



《今月の気になる記事》

賃料増減請求権借地借家法の定め

借地借家法第32条第2項によると、借家契約上の賃料は、

- ①土地若しくは建物に対する市税その他の負担の増減があること
- ②土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下、その他の経済事情の変動があること
- ③近傍同種の建物の賃借に比較して不当となつたときに増減請求をすることができると定められております。この賃料増減請求権は一定の期間、賃料を増減しない旨の特約があるときはその特約があるときはその特約に従うものとされており一時使用目的の賃貸借（法第40条）、定期建物賃貸借（法第38条第7項）、終身建物賃貸借（高齢者居住安定法第67条）には適用されません。また、事業者間の転貸営業目的のサブリース契約については借地借家法の適用の有無が争われている状態です。

不景気による賃料減額請求の問題
賃料増減請求権については、社会の経済状況や賃貸物件の需給関係により、様々な問題が起きております。世界的な金融不況が猛威を振るう最近では、供給過剰等による空室対策としての値下げに伴う賃料格差の問題、店舗等の営業不振による賃料支払い資力の低下、また、バブル経済の崩壊による事業者間のサブリース契約の賃料値下請求などが主要な問題となっております。

契約時期による賃料相違は合法

(一)賃料格差による賃料減額請求

「例1」約3年前に、賃料8万円でAマンション301号室に入居したBは、インターネット情報で、賃貸人Aが同型の302号室を6万円で募集しCが入居したことを知り、Aに対し割高な賃料で賃貸借契約を結んだのは不公平として、301号も6万円で減額せよと値下げ請求を

してきた。Aは値下げに応じなければならぬか。

・・・・(解説) 最近、筆者の法律事務所には、インターネット情報による同種値下げ請求の相談が何件かきており、賃貸人から「消費者の権利ばかりが重視される。やりぬく時代になった」と嘆く声も聞かれます。しかし、法律の原則論から考えれば、契約自由の原則によって、賃貸人が賃借人との間で、どのような契約条件で賃貸借契約をするかは自由で、契約の時期・経済事情・賃借人との人間関係などにより賃料が異なってもかまわないのです。

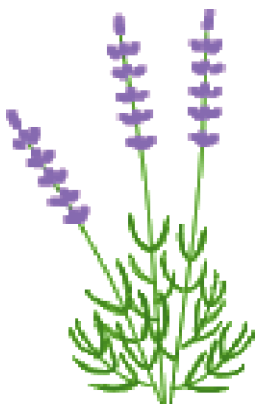
「均一料金」で貸す必要性はありません。借地借家法の定めにより賃料減額請求をする理由が認められなければ、Bの減額請求は認められません。

例1では、「近傍同種の建物の賃料との比較」を減額請求理由としている考えられますが、賃料は、契約の時期・事情により異なることもあるので、同じ建物内の別室だけを近傍同種の建物というわけにはいかず、近隣相場と比べる必要があります。

実務的には、Aがこの値下げ請求を拒否することにより、Bが退去してしまうと、次の入居者を8万円で決められるかという不安があります。

それに加えてリフォーム・募集期間中の空室損を計算すると、AとしてはBと話しあつて妥協することが得策の場合が多いと思えます。

(全国賃貸住宅新聞より一部抜粋)



ためになる「日本人のしきたり」

中元 — 本来は、贈答を意味する言葉ではなかった

現在、「中元」というと、日ごろお世話になっている人に対して、夏の挨拶をかねて品物を贈ることをいいますが、もともと中元とは七月十五日のことを指しました。中国の道教の歴法では、三元の一つを「中元」といい、ほかに一月十五日に「上元」、十月十五日の「下元」がありました。やがて道教と仏教の共通の祭日となってからは「三元節」と呼ぶようになり、七月十五日の中元には盂蘭盆会の子供から親などにも贈られるようになりました。しかし、このころまでの贈答は家族間に限られていました。お中元が現在のように仕事関係など、お世話になった人に広く贈られるようになったのは、明治三十年代の事。百貨店などが売り上げの落ちる夏の時期に大売り出しを行って、七月十五日に定着したといわれます。現在は、七月上旬から八月十五日ごろの時期に、お中元を贈るのが一般的ですが、七月十五日を過ぎた場合には、八月八日の立秋過ぎの場合ならば「残暑見舞い」と書くのが無難です。