

すずらん通信

Suzuran
Law Office
NO.24
第24号

Return to happiness... 訪れた方に幸福を

すずらん法律会計事務所 〒460-0002 名古屋市中区丸の内1-5-13 すずらん丸の内ビル 2022.4.15
TEL : 052-239-1220 FAX : 052-239-1221
E-mail:suzuran@nba.tcp-ip.or.jp URL <http://www.suzuranlaw.com/>



ご挨拶

いつもお世話になっております。

21世紀が始まったとき、新しい世紀は、人類の精神性が高まり民族紛争やイデオロギーの対立による国家間の紛争はなくなって行くのではないかと期待していました。残念ながらロシアのウクライナ侵攻をみるとその期待は虚しいように思えます。

振り返ってみれば、第二次世界大戦後、幸い日本は戦争の当事国になっていませんが、朝鮮戦争を初めとして、中東戦争、ベトナム戦争、イラン・イラク戦争、湾岸戦争、アフ

ガニスタン戦争と世界では常に紛争による武力の行使が繰り返されていたように思います。武力の行使で対立を解消をすることはできません。武力攻撃を受けた側、力で支配された側には必ず怨念が生じ、それがカルマとなって繰り返されます。

目先の利益、自国・自己第一主義は、人類の発展、幸福に繋がりません。

「利他こそ自利」の精神が世界に広がることを願っています。

(鈴木典行)



弁護士コラム ～不動産の貸借を巡る諸問題～

私の事務所は、愛知県宅地建物取引業界協会の名南東支部、東名支部の会員皆様の法律相談窓口になっていることもあり、日ごろから不動産に関連する相談を多く受けておりますが、最近、新型コロナウイルス感染症の影響で経済状態が悪化していることもあり、不動産の貸借を巡る事件相談・依頼が続いています。そこで、今回のすずらん通信は、不動産の貸借に纏わる問題、特に建物の貸借を巡る法律問題をテーマに取り上げました、少しでも皆様の参考になると幸いです。

不動産を借りて住む場合には、「建物を借りて住む場合」と「建物の所有を目的として土地を借りて自分で建物を建てて住む場合」があります。「建物を借りる」のか、「土地を借りて建物を建てる」のかは大きな違いがありますが、必ずしもその違いを理解されていない方もおられますので、まずその区別をする必要があります。

次に、貸借には、無償で借りる「使用貸借」と賃料を払って借りる「賃貸借」があります。使用貸借は、無償での貸借ですから多くの場合当事者間に親族関係があるなどお互いの信頼関係を基礎に契約が成立している場合がほとんどです。信頼関係を基礎にしているため、多くは契約期間の定めはなく契約書もないため、お互いの信頼関係が崩れるとトラブルに発展するケースがあります。現在兄弟間において土地の使用貸借の終了を巡って裁判になり、相手方から明渡しを求められている事件を受任しています。判決で明渡しが認められることになれば、折角建てた建物を取り壊して収去し土地を明渡ししなければならなくなるので大変です。契約書がないために依頼者に不利な判断がなされる虞もあります。使用貸借の場合、契約書の作成を相手方をお願いし難い場合もあるかと思いますが、上述のように後に信頼関係が損なわれ裁判にまで至る事案もありますから、契約書で契約期間・契約の終了についての定めをしておくことが大切です。

賃貸借は有償で貸し借りする関係です。建物を所有する目的で土地を有償で借りると借地権が成立し、借主の名前で建物の登記をするとその借地権は第三者にも主張することが出来ることになり（借地借家法2条、10条）、借主は極めて強い権利を取得することになります。

賃貸借は有償の契約ですから、賃料を支払うことが借主の中心的義務となります。建物賃貸借における貸主（大家）の中心的義務は建物を使用出来る状態で借主に貸すことです。そのため、貸主は、「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負って」います（民法606条1項）。建物の賃貸借の終了に際して、この貸主の修繕義務と借主の原状回復義務の関係がしばしば問題になります。建物賃貸人は、上記のとおり建物を使用出来る状態で貸す義務があり、それを前提に上記修繕義務がありますから、借主の通常の使用によって生じた損耗については、原則として（契約書に借主の原状回復義務について具体的に記述されており、それが過大と解されない場合は別として）大家が負担すべきであり、借主に修復義務を負わせることは出来ないと解されています。もっとも、建物賃貸借は有償契約（貸主は、建物を借主に貸すことによって経済的利益を得る契約関係にあること）ですから、貸主も有償性を損なうまでの修繕（賃料を超えるような大規模修繕）義務までは、負っていないと解されます。建物が老朽化して、修繕費用が嵩むので借主に明渡ししてもらい建物を取り壊したいと考えている方もおられることと思います。この場合老朽化だけで明渡しを認める「正当理由」があるとされることは少ないです。そのため一定の立退料を支払うことで「正当理由」を補完して明渡し交渉をすることになります。

最近当事務所に相談・依頼のあった事案に関連したテーマについて、別途解説しましたので参考にしてください。不動産に関する法律問題で悩むようなことがありましたら、当事務所にお気軽にご相談ください。（鈴木典行）



弁護士コラム ～漏水・失火等のトラブルが発生した場合～

1 はじめに

近年、高度経済成長期に建設した集合住宅など老朽化した建物のトラブルが問題となってきています。そこで、賃貸物件などの集合住宅に居住する中で、日常生活で発生しやすい漏水や失火などのトラブルが起きた場合の法律問題について取り上げました。

2 漏水事故が発生した場合

(1) 建物の老朽化などが原因で漏水事故が発生した場合

賃貸物件の老朽化やメンテナンス不良等が原因で漏水事故が発生した場合には、一般的に賃貸人が、「(目的物の修繕義務違反などを原因として)債務不履行責任(民法415条)」や「(建物の保存上の瑕疵などを原因として)土地工作物責任(民法717条)」により賠償義務を負うと解されます。

(2) 借主の過失によって発生した場合

借主は、貸主に対して、善良な管理者としての注意を払って、建物を使用する義務(善管注意義務)を負っています。

そのため、借主が水を止め忘れて漏水事故が発生した場合や排水管に異物を流し込んで漏水事故が発生した場合など借主の過失が原因で漏水事故が発生した場合、借主は、善管注意義務違反により、貸主や他の入居者に対して損害賠償義務を負うと解されます。

3 失火事故が発生した場合

(1) 隣家からの延焼

失火責任法により、失火の場合には、重過失があるときのみ損害賠償責任を負うこととなります。そのため、隣家に重過失がある場合には、隣家に対して損害賠償請求ができませんが、通常の過失にとどまる場合には、損害賠償請求はできないこととなります。

なお、「重過失」とは、「通常人に要求される程度の相当な注意をしないでも、わずかの注意さえすれば、たやすく違法有害な結果を予見することができた場合であるのに、漫然これを見すごしたような、ほとんど故意に近い著しい注意欠如の状態」(最高裁判所昭和32年7月9日判決)とされています。

実際には、各事案に応じて個別具体的に判断されることとなります。

したがって、隣家からの延焼を原因とする損害賠償を求めるためには、その原因を特定した上で重過失に該当するか否か判断する必要があります。

(2) 借主の失火

賃貸借契約上、借主は、貸主に対して、善良な管理者としての注意を払って、建物を使用した上、契約終了時に建物を返還する義務(善管注意義務)を負います。そのため、借主の不注意で失火させて建物を焼損させた場合、善管注意義務違反により、借主は貸主に対して損害賠償義務を負うこととなります。なお、失火の原因が借主にない場合には、借主に善管注意義務違反はないため、借主が失火を原因として損害賠償義務を負うことはありません。

したがって、借主は、貸主との関係では失火責任法の適用はなく、重過失に限定されずに責任を負うことになるため注意が必要です。

4 賠償の範囲

損害賠償義務を負う場合、その賠償範囲は相当な因果関係にある範囲の損害とされます。そのため、事故によって休業を強いられた事業者の休業損害(営業利益)も相当因果関係がある範囲で賠償に含まれると解されますが、具体的な休業損害額の算定は複雑なため、解決に難航することも多いです。

また、事故の損害が物的損害にとどまる限りでは、賠償の範囲として慰謝料(精神的苦痛)は基本的に否定されるため、慰謝料を請求するのは困難です。

5 おわりに

老朽化した建物に関する問題は、今回とりあげた漏水・失火等のトラブルのみならず、建替問題や入居者の高齢化問題など複雑化した問題となる傾向があります。そのため、老朽化した建物については、トラブルが発生してからの対応では解決に難航することも多いため、未然に対応をしておくことが肝要です。

当事務所は、これまで不動産のトラブルについて多く取り扱ってきております。お気軽にご相談ください。(鈴木裕大)





弁護士コラム ～借家のトラブルと法律問題～

- 1 はじめに
建物の賃貸借において発生するトラブルについて、具体的事案を通じて検討してみたいと思います。
- 2 賃借人が賃料を支払わない場合
 - (1) 賃料滞納者は生活に困窮している場合が多く、未払賃料を請求したとしても任意の支払いを期待できない場合が多いです。強制的に未払賃料の支払いを求める場合は、訴訟を提起して認容判決を得た上で、強制執行の申立てを行う必要があります。しかし、訴訟提起や強制執行を申立てる場合には相当の費用と時間（相手方が争う場合には訴訟期間だけでも1年程度）が必要となるため、費用倒れになる場合があります。
 - (2) そこで次に検討すべきは、賃料を滞納する賃借人に対して建物の明渡しを求めることです。
 - ア 建物の明渡しを求めるためには、賃貸人から賃貸借契約の解除をする必要があります。契約を解除できるのは以下のような場合です。
 - ① 賃料支払いの催告による解除
賃借人に対し、相当の期間を定めて未払賃料の支払を催告し、その相当期間内に履行がない場合には契約を解除することができます（民法541条）。相当な期間とはおよそ1～2週間程度であり、3か月分以上の賃料の滞納が存在する場合は、解除が認められる場合が多いです。
 - ② 賃料支払いの拒絶による無催告解除
賃借人が賃料の支払いを明確に拒絶している場合は、催告をしなくとも解除をすることができます（民法542条1項2号）。賃料の支払いが期待できないため、催告自体が無意味となるためです。
 - ③ 契約条項に基づく無催告解除
賃貸借契約書に、無催告解除を認める条項が定められている場合（例：「賃料を〇か月滞納した場合、賃貸人は直ちに契約を解除できる。」）には、当事者間で催告を不要とする特約が定められていることになるため、催告をしなくとも契約を解除をすることができます。
 - イ 支払の催告や契約解除を行う場合は、客観的な証拠を残すために書面（内容証明郵便等）で行うことが重要です。生活に困窮する賃借人は引っ越し資金も用意できないことから、任意の明渡しに応じてくれない場合も多いです。この場合には、未払賃料の免除といった条件等を提示して早急な明渡しを求めることも検討してみるとよいでしょう。
- もし任意の明渡しを期待できない場合には、上記のように訴訟提起や強制執行の申立てを行うこととなりますが、建物の財産的価値を考慮すると費用と時間をかけても、裁判所の手続を利用することに意義はあると思います。
- 3 賃借人が孤独死した場合
 - (1) 遺品の取り扱いについて
孤独死された方の遺品を賃貸人が勝手に処分することは相続人との間でトラブルを発生させる原因となりますので、遺品の整理は相続人に依頼するのが無難です。
しかし、相続人の居所が分かっても、遺品整理の依頼に応じてもらえない場合があります。このような場合には、遺品の所有権を放棄する内容の書面を相続人に作成してもらうことが考えられます。相続人から遺品処分の同意が得られるのであれば、訴訟提起や強制執行に必要な費用や期間を省くことが可能となります。
また、相続人が存在しない場合やすでに相続放棄がされていた場合には、家庭裁判所に対して相続財産管理人の選任申立を行う必要があります。相続財産管理人とは、遺産の管理・清算の職務を行う者であり、賃貸人は相続財産管理人に対して遺品の処分を依頼することになります。
 - (2) 新たな入居者に対する告知義務
建物内で人が孤独死した場合でも、老衰や病死など自然死の場合には告知義務が否定される傾向にあります。自然死は当然に予想されることであり、入居者に与える心理的影響も大きくはないと解されるからです。
しかし、孤独死を原因に建物内の特殊清掃や大型リフォームが必要となることもあり、このような場合には入居者の心理に重要な影響を及ぼす可能性があるため、告知義務があると解されます。
また、入居者から、過去に発生した人の死因に関する情報を問われる場合は、このような入居者は人の死亡した事実自体を契約締結のための重要な判断要素としているといえるため、告知義務があるといえるでしょう。このような場合、建物内で人が亡くなった事実を故意に隠すことで契約不適合責任を問われることもあるので注意しましょう。（兒玉泰）

◆日々雑感◆



英語のニュースを生で聞き取りたいと思うようになり数年前から英会話の勉強を始めました。40年以上英語から全く離れていたもので、思うように上達しません。もっと早く始めておけば良かったと反省しています。しかし、色々の発見があり、楽しく学習しています。発見の一つは、日本語と英語の発音の違いです。日本語は子音を弱く発音して母音と一体化して発音する傾向がありますが、英語は子音と母音をはっきりと分けて発音します。そのため、日本人はどうしても子音の発音が弱くなります。その結果、子音の区別が付き難くなってしまいます。例えば「sea」と「she」の「S」の発音の区別が難しいです。そのため「sit down」が「shit down」と聞こえて、英米人の苦笑をかうことがあります。良く言われる「L」と「R」よりも日本人には「S」の発音・区別が難しいように思います。また、英語には音声変化があります。日本語は、表記された文字と異なる発音をすることはほとんどないように思いますが、英語は音声変化によって音が消えたり、変化したりします。代表的には「want to」が「wanna」に「going to」が「gonna」に聞こえます。英語学習で文化の違いを感じることができることも楽しさの一つになっています。道程は長そうですが、続けて行きたいと思っています。(鈴木典行)

皆様は司法修習をご存知でしょうか。弁護士などの法曹資格を得るためには、司法試験に合格するだけでは足りず、司法修習という裁判所法で定められた法曹教育制度を経る必要があります。現在の司法修習は約1年間にわたって行われ、その間、弁護のみならず刑事裁判、民事裁判及び検察など様々な分野の実務的なカリキュラムを受けます。また、最後には司法修習生考試(通称「二回試験」)に合格する必要があります。この二回試験は、1教科を丸一日(ちなみに昼食中も試験問題を解きます)かけて行われ、最終的に合計5教科を5日間かけて行われます。なお、二回試験を落としてしまうと翌年に再受験となり、少なくとも1年間は法曹資格が得られないことになるため、体力的にも精神的にもタフな試験となります。このようなカリキュラムを班分けして行うため、私が所属した班(16人)は結束力が強くなり、修習後も連絡を頻繁に取り合ってお互いに刺激しあうなど良い関係が続いております。



先日、新型コロナウイルスの影響もあり約3年ぶりに同じ班で集まる機会がありました。そこで、些細なことにみんなで笑い、時にまじめに仕事の話をする中で、改めて人とのつながりの大切さを実感しました。

コロナ禍で人との触れ合いが少なくなった今だからこそ、改めて皆様とのつながりを大切に多くの方を笑顔にできるよう励んでいきたいと思っています。(鈴木裕大)

今年もプロ野球が開幕しました。私の応援する中日ドラゴンズは今シーズンより立浪和義氏が監督に就任しました。少年時代のスター選手が監督としてチームに戻ってきたことに喜びと期待の気持ちが膨らんでおります。

近年の監督の中で私の印象に残るのは、2012年より二度目の監督就任をされた高木守道氏です。平成生まれの私は高木氏の選手時代を知ることはありませんが、小学生時代に所属した野球チームが、高木氏の主催する野球大会である「高木守道杯」に出場したことをきっかけに思い入れのある選手となりました。当時の私は、元プロ野球選手と写真撮影ができることや、自分のプレーを見てもらえるということだけで気持ちが高揚しておりました。そしてその気持ちはプレーにも現れます。高木氏が見守る中、私は4番・投手で試合に出場すると、打撃ではホームランを含む2安打、投球でも相手に流れを与えない力投を続けました。試合終盤にタイムリーを浴びてしまい結局試合に敗れましたが、高木氏の眼差しが向けられる中で普段以上の実力を発揮できた思い出深い試合となりました。

立浪氏は、高木氏と同様にミスタードラゴンズと呼ばれる存在です。私は名古屋に居を移して3年目を迎えますが、今年こそはコロナが収束することを願い、立浪ドラゴンズを応援すべくドーム球場に足を運びたいと思っています。(兒玉泰)



事務所スタッフの変動とHPリニューアルのお知らせ



2月から当事務所に事務員として浅野さんが入所されました。他の弁護士事務所に勤めていた経験もあり、即戦力としてすずらの業務に携わっております。

新しいメンバーも加わり、新体制でこれまで以上に質の高いリーガルサービスを提供できるよう業務に取り組んでいく所存です。

当事務所のホームページをリニューアルしました。

今まで当事務所が手掛けた事件の紹介や、法律Q&Aも以前より充実させました。

今後皆様にも興味を持っていただけるよう日々更新していく予定です。

是非、ご覧いただくと幸いです。

すずらん法律会計事務所

お問い合わせ



編集後記

2月中旬から事務員として当事務所に入所した浅野と申します。

日々、働かせていただけることに感謝しながら必死に業務に励んでおります。

どうぞよろしくお願いたします。

さて、春の穏やかな陽射しが心地よい季節となりましたが、皆様お変わりございませんでしょうか。

今回のすずらん通信では、身近で起こりうる「不動産の貸借を巡る諸問題」等について、所長をはじめ、弁護士が分かり易く解説しております。ご質問、ご感想等ございましたら是非お寄せ下さい。

当事務所は、これからも皆様と身近で信頼できる関係が築けますよう、日々精進してまいりますので、今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。（事務局 浅野）



業務案内

当事務所では、随時法律相談の申込みを受付けております。法律问题でお困りの方はお気軽にご連絡下さい。ご都合の良い日を調整させていただきます。

顧問契約、ホームロイヤー契約を結ばれた方の法律相談料は無料です。

詳細は当事務所のホームページをご覧ください。

電話番号：052-239-1220

受付時間：平日午前9時～午後5時半

ホームページも是非ご覧下さい。

<http://www.suzuranlaw.com/>

弁護士 鈴木 典 行
弁護士 鈴木 裕 大
弁護士 児 玉 泰

