

# くらしの法律救急箱

## 第85回 借家に関するギモン

賃貸アパート経営をしていた父が亡くなりました。賃貸借契約書がない物件もあるのですが、契約書がなくとも問題ないのでしょうか。

Q1

賃貸借契約は契約書がなくても有効に成立します。実際、古くから賃貸している場合は、契約書が作成されていないことも珍しくありません。この場合、借地借家法や民法などのルールを適用して、契約内容を解釈することになります。

A1

もつとも、契約書がないと、トラブルになったときに困ることがあります。例えば、賃料不払いがあったとき支払いを督促しようとしても、契約書がないと借主を特定することができないおそれがあります（居住者が契約上の借主であるとは限りません）。契約書は、契約内容を記録に残す（証拠化する）役割がありますので、新規に契約をする場合は契約書を作成すべきでしょう。

Q2

数十年前から同じ人に家屋を貸しています。近隣の相場と比べて、非常に安価なのですが、賃料を増額してもらうにはどうすればよいでしょうか。

A2

借地借家法では、①土地・建物に対する租税その他の負担の増加（減少）、②土地・建物の価格の上昇（低下）その他の経済状況の変動、③近傍同種の賃料に比べて不相当、のいずれかに当てはまるときは、将来に向かって賃料の増額（減額）を請求することができますとされています。この賃料の増額・減額についてはまずは話し合いで決めることになります。そこで、賃料の増額を求めたい貸主は、今の賃料が近隣の相場とかけ離れていることの説明を付して、借主に増額を申し入れます。借主が増額に応じてくれればよいのですが、増額を拒否された場合は、簡易裁判所に調停を申し立てます。調停では、調停委員が双方の意見を聞いて、合意を目指すこととなりますが、調停というのは話し合いの場ですから、合意ができないと調停は成立せず、賃料の増額はできません。調停で話し合いがまとまらない場合は、裁判手続をとることになります。

逆に、借主から賃料減額の手入れがあった場合も、同様に、まずは話し合いをし、話し合いがまとまらない場合は調停へ、調停が成立しない場合は裁判へ、と進めることとなります。

Q3

賃料の増額や減額の申入れがあった場合、賃料の額はようになるのでしょうか。



弁護士 **小島幸保** (こじま・さちほ)

2000年、弁護士登録 (大阪弁護士会)。  
2006年、小島法律事務所開設。

**A**  
3

貸主からの賃料増額請求の場合、借主は、その要求額が適正賃料でないと考えるのであれば、自身が相当と考える額 (通常は、それまでの賃料と同額) を支払えばよいとされています。そして、その後の手続 (A2参照) によって、仮に貸主の要求どおりの額が「適正」であると確定した場合、借主は、支払い済みの賃料額との差額に年1割の利息を付して精算すればよいと定められています。

一方、借主が賃料減額請求をした場合、借主は、貸主が相当と考える賃料 (通常は、従前の賃料額) を支払うこととされ、その後、従前の賃料額より減額した額が適正額と確定したときは、貸主は「過払い」となった額に年1割の利息を付して返還することになります。

**Q**  
4

契約書にペットの飼育を禁じる規定があるにもかかわらず、無断でペット (犬) を飼っている人がいます。契約違反のため、退去してもらうことはできるでしょうか。

**A**  
4

まず、ペットの飼育を禁止する契約条項は、一般論としては有効と捉えられています。ただ、借主がこれ

に違反してペットを飼育しただけで、常に貸主が賃貸借契約を解除できるかはケースバイケースであろうと思われれます。賃貸借契約は、借主の生活の基礎となることから、形式的に契約違反があるだけでなく、貸主と借主の間の信頼関係の破壊が認められて初めて契約の解除が有効となると考えられています。例えば、借主がペットを飼育して不衛生な状態になっていたりとか、近隣に迷惑をかけている場合には、貸主は契約を解除して、退去を求めることができるでしょう。

**Q**  
5

一人暮らしの入居者が亡くなったら、どのように対処すればよいでしょうか。

**A**  
5

借主が亡くなったとしても、賃貸借契約は消滅しません。賃借権は「相続人」に相続されます。部屋の中の家財や保証金 (敷金) の返還請求権などの財産も、賃料を支払う義務も相続されます。そのため、借主が亡くなった場合は、賃貸借契約の終了と明渡に関して、相続人に対処してもらう必要があります。親族を把握していない場合は、まずは緊急連絡先や連帯保証人に連絡して相続人の手がかりを探すことが考えられますが、不明の場合は弁護士に依頼して親族関係を調査することになるでしょう。