

大家さんとの



「更新なしの覚書」は無効なのでしょうか？



Q 築年も古く数年後に取り壊したい物件があります。10年くらい前から暮らしている借主に、2年前の更新の時に定期借家契約への変更をお願いしたのですが承知してもらえなかったため、以下のような更新の覚書を作成して署名・捺印をしました。

1. 次回は更新しないこと。
2. 更新料は免除すること
3. 家賃を2,000円値下げすること。
4. 引越し代等の費用は請求しないこと。

しかし期間満了の3ヶ月前に退去のお願いをしたところ、借主から、引越しの費用負担と礼金敷金全額の返却と、立退料としてプラス家賃3ヶ月分を要求されました。双方が合意して覚書を作成したのに契約解除を求めることはできないのでしょうか？借主の要望を聞き入れなければならないのでしょうか？

A もし2年前に定期建物賃貸借契約に切り替えができていれば、半年前までの通告で契約解除が可能でしたが、そのまま普通賃貸借契約で更新されましたので、契約期間の満了を理由に契約を終了して立ち退きを求めることが簡単ではなくなっています。大家さんは「覚書に合意事項を書いてお互いが納得して署名と捺印したのに！？」と憤慨されるかもしれませんが、覚書には必ず契約を終わらせて立ち退きさせる、という効力はないのです。少し借地借家法のお復習をしておきましょう。一般的に行われる普通建物賃貸借で期間の定めがある契約の場合は、

1. 契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に貸主から借主に更新を拒絶する通知を出すこと。
2. その更新の拒絶に「正当の事由」があること。

この2つの要件を満たしていないと契約は終了しないと、この法律で定められています。この法律

に反し、かつ、借主に不利な内容はすべて無効になると言っても差し支えないでしょう。今回の覚書のどこが反しているか？というと、「貸主側の『正当の事由』に関係なく2年後に更新されない」としている部分です。いくら借主との間で覚書を取り交わしていても貸主は、1年前から6ヶ月前までの間に更新拒絶通知を出し、さらに正当事由があると認められないと、立ち退きを求めることができないのです。

この「正当の事由」の有無がどう判断されるのかというと、**・建物の貸主と借主が建物の使用を必要とする事情、・建物の賃貸借に関する従前の経過、・建物の利用状況、・建物の現況、・いわゆる立退料の支払い**、を考慮して判断すると借地借家法28条に定められています。もちろん正当事由の有無の判断過程では、今回の覚書がまったく意味がないということではありません。「次回は更新しない」と合意していますし、その代償として「更新料の支払いを免除する」「2年間の家賃は2,000円値下げする」と貸主が譲歩していることは考慮されて貸主有利に判断されることは間違いありません。だからといって、この覚書の譲歩内容だけで正当事由が認められることは難しいと思われます。最終的には裁判所の判断ということになります。では大家さんとしては、どうすればよいのでしょうか？

大家さんの選択肢としては、裁判に訴えて正当事由の有無について借主と争う、または借主と話し合いによる解決を目指して条件交渉を行う、のどちらかになります。今回は、引越し費用と礼金敷金の返却と立退料3ヶ月分という要望が借主から出されているようですから、この範囲で交渉することになります。あえて申し上げるなら、この金額の範囲で立ち退いてもらえるなら、早めに合意して実務を前に進めた方がよいと思います。最後は「借主の承諾」が必要になりますから、気が変わらないうちに交渉を進めてはどうでしょうか。

東京不動産通信

特集1 空室対策はじめての一步

【番外編】アパート・マンション表記のナゾ

特集2 管理スタッフクマのレポート

音の問題はアンケートと粘り強い交渉で

特集3 大家さんとのQ&A

「更新なしの覚書」は無効なのでしょうか？

空室対策 はじめの一歩

【番外編】アパート・マンション表記のナゾ

2階建て総タイル張りで見栄えの良い軽量鉄骨造の賃貸住宅を入居募集するとき、種別はアパートよりもマンションと表記した方がお客様に注目してもらえます。しかし自由にマンションと表記することは許されていません。インターネットのお部屋探しサイトの大手9社からなる「不動産情報サイト事業者連絡協議会」というところで統一ルールが決められているのです。そのルールとは、軽量鉄骨造や木造等の建物はアパート、鉄筋コンクリート造や“その他堅固な造りの建物（ここが注目ポイント）”はマンションと定められています。その構造は登記簿謄本の構造欄で知ることができます。

この登記簿謄本の構造が決まる順序は次のようになっています。まず建築物が新築される前に「こういう建物を建てます」と申請をし、さらに完成後は申請どおりに建築されているか調査し、それを受けて建築確認済証が作成されます。その確認済証を添付書類として土地家屋調査士が表示登記を行うのですが、その時に構造も決められるのです。ここで注目したいのは、確認済証には軽量鉄骨造という種類はないということです。

つまり登記簿謄本で軽量鉄骨造と書かれる建物も確認済証では鉄骨造と書かれているのです。では、どこから軽量鉄骨造という言葉が出てくるのでしょうか？

実は不動産登記法の規則で構造材料による区分が定められています。しかしそこには、木造、土蔵、石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の8種類の区分しか記載されておらず、不動産登記のルールでは「上記区分に該当しない場合には新しい構造を登記することができる」となっています。そしてその主なものは法務局から登記の要領が指示されており、土地家屋調査士はその指示に従って構造を登記します。確認済証に鉄骨造

と書いてあっても軽量鉄骨造と登記される場合があるのはそういう理由です。

軽量鉄骨造でも見た目は豪華なのにアパートと表記しなければならないのは残念と思いますが、反対にメリットもあります。登記簿謄本上の構造は税金と大きな関わりがあります。登記の際の登録免許税や毎年かかる固定資産税の計算の基準となる固定資産評価額は、謄本に記載される構造で計算が変わってきます。鉄骨造と書かれるよりも軽量鉄骨造と書かれるほうが税金は安くなるのです。税金を考えると登記簿謄本に軽量鉄骨造と記載したいけど、募集ではマンションと表示できる構造にしたい、というジレンマに陥ります。理屈で考えるなら次のような方法もあるかもしれませんが、規定通りに軽量鉄骨造で登記されたあとに、不動産に関する広告表示を決める公正取引協議会に、「この建物は「その他堅固な建物」に当たる構造なのでマンション表記をさせて」と働きかけるのです。「その他堅固な建物」の定義については公正取引協議会でもはっきりとは規定されていないので、微妙なものは判断が個別対応になっているのだそうです。実際にそのようにしているメーカーもあるかもしれません。

さて、私たちが新築物件を募集するときは登記されていませんので、建設会社に「登記は何構造になりますか？」と確認してから物件概要を作ります。軽量鉄骨造なら迷わずにアパート表記としますが、綺麗な外観や立派なエントランスや中廊下などの写真を多く掲載して、マンションに負けない価値をアピールするようにします。そして完成前の満室に向けて最大の努力をします。結局はアパートやマンションという表記よりも、その物件の価値を正しく最大限に伝えることが、私たちに課された最重要職務なのです。



管理スタッフ「クマ」のレポート

音の問題は アンケートと粘り強い交渉で

賃貸管理のクレームの中で「音がうるさい！」という訴えが一番か二番を争います。音のクレームは受ける側によって感覚が違うので、なかなか立証が難しく手ごわい問題となります。これを家主さん側が「当事者で解決してください」と言って突き放してしまうと、音を出しているのは家主さんではないのに怒りの矛先を向けられてしまいます。「ちゃんと対応してくれなかった」と言って、優良な入居者が退去したり、転居にかかる損害賠償を求められるような事態になりかねません。このようなケースではどうしたらいいのでしょうか？

まず音のクレームを受けたときには、全戸に「音に関するアンケート」を出すようにしています。このアンケートには、音のストレスを感じたことがある、ない、ある場合にはどのような音か、たとえばギシギシやコンコンなどの異音、テレビ等の大音量など、チェックを入れられるように具体的な項目を羅列します。そしてストレスと感じる時間帯も、終日なのか昼間なのか夜間のかをチェックいただきます。入居者さんに「ゼロから書いてください！」とお願いしても書きにくいものですが、こちらが選択肢を用意してチェック方式にすると回答率は数段アップします。可能であれば部屋番号と名前も書いていただけるようお願いしてみます。

もし気になる音を訴えている人以外がすべて「音の問題はなし」の回答であれば、その入居者さんが過剰反応している可能性が考えられます。あるいは音の出る時間帯が昼間の場合は、ある程度はお互いさまで許容範囲内と判断することもできます。しかし時間帯が夜間であり、気になる音を複数人が感じているとなると、これはトラブルの元となる「音」が現実にある可能性が高いです。その回答に部屋番号が記入されていれば、その位置から音の発生元を推定することもできるでしょう。その中であって一人だけ、「音の問題はない」と答えたり無回答の借主

がいたら、予断は禁物とはいえ「発生元かも？」と、一応のマークをしておきます。このようにアンケートだけでも、ある程度の状況把握ができるのです。そうした情報を得てから、このアンケート結果を全戸に開示します。「住民の方が音の問題を感じていらっしゃる事が分かったので、皆さん、生活音等に気をつけましょう」とか、「こういう種類の音に気をつけましょう」というようにきちんと通知をします。各戸に書面で通知するとともに、エントランスの掲示板にも注意喚起のための書面を貼っておきます。こうすることで「家主側はきちんと対応していますよ」とアピールすることができますし、怒りの矛先が向けられることを防ぐことができます。同時に音を出している借主への牽制にもなります。そのあとは、書面を配布しても改善がみられず、その音の問題も深刻で、なおかつ特定の借主に絞れるだけの確証を得たなら、訪問して改善してもらうようお願いします。ご本人も気付いていないなら「共同住宅は音が聞こえること」を教えて差し上げます。

それでも無視して音をたて続ける場合は、最悪は裁判という選択肢もあります。裁判に訴えるかどうかは別としても、証拠を残す意味で通知は必ず書面で行うようにします。これだけ改善を求めたけれど、それでも変わらなかった、だから信頼関係が破たんした、という事実を積み重ねることによって、最終的に裁判で音の発生元の借主に退去してもらえる判決を勝ち取れる可能性が高くなる、というのが弁護士さんのアドバイスです。とは言っても音の問題で裁判にはしたくありませんので、粘り強い交渉を続けることが最善の対処法となります。

