

月刊

東海財界

Monthly Report



岡崎ロータリークラブ 加藤雄一郎
愛教大附属岡崎校児童に伝統産業の授業
米バリス校訪問交流事業に協力



TYKプロモーション社長 白井陽介
エンタメとスポーツで裾野広げたい
「名古屋オリジナルで楽しさ発信を」



はみがきやHEARTS代表 橋恵理子
一人一人の状態に合わせて
ベストの施術で悩みを解決していきたい

学生、教員が伸び伸びと活動して
未来の素晴らしさを発信できる大学に



愛知大学理事長・学長
広瀬 裕樹氏

岸田政権の終わりの始まり?」
2024年は大政局イヤーに

円安、コスト高、人手不足、海外情勢に
コロナ融資返済タイミングで倒産増える

会場費増額、出展国の撤退…の万博
国際社会にどうする?日本の沈滞ぶり

目銀1%超の長期金利上昇を容認
マイナス金利解除への地ならしか

11月30日目前の名古屋高裁判決に注目を
物価騰貴の苦闘を終わらせたか

西尾市の公共建築で設計コンペ

応募200以上 間口広げ全国注目

2023
12月号

(毎月25日発行)



片岡憲明弁護士の 法律相談事務所



片岡 憲明 (かたおか のりあき) 1977 年生まれ。2001 年東京大学法学部卒業。同年司法試験合格。03 年弁護士登録。寺澤総合法律事務所入所。07 年片岡法律事務所入所。23 年 7 月より同事務所代表弁護士。

<弁護士法人片岡法律事務所> 名古屋市中区丸の内 2 丁目 1 9 番 2 5 号 M S 桜通 7、8 階 ☎ 052-231-1706

地代の値上げ要求への対処は？

【質問】 20 年前、地主から土地を借り、工場を建てて、製品を製造・販売してきました。先日、地主から「10 年以上地代を値上げしていないので、そろそろ値上げさせてほしい、もし値上げに応じないならば、土地を明け渡してほしい」と言われました。私としては、地代の値上げに応じたくないのですが、応じなければ土地の明渡しをしなければならぬのでしょうか。大変不安です。

【回答】 ①原則として土地の明渡しが強制されることはありません

近時、物価の高騰であらゆる物の値段が上がりがちですが、不動産賃料も例外ではありません。賃借人の方から、地主側に地代の値上げを要求されているが、どう対応したらいいのでしょうか？ という相談も入ってきています。

では、質問にあるように賃借人は地主からの地代の値上げ要求に応じなければ、土地を明け渡さなければならぬのでしょうか。結論から言うと、直ちに土地の明渡しを強制されることはありません。

というのも、賃借人としては元々の賃貸借契約通りの地代を支払っているのですから、何ら契約違反をしておらず、地主から土地の明渡しを迫られる理由がないからです。

もちろん、過去に賃料の未払いが継続していたり、契約条項に違反するような行為をして地主との信頼関係を破壊した、というような特別な事情があれば別ですが、値上げ要求に応じなかったからといって賃貸借契約が解約されるこ

とはないのです。

②賃料の増額・減額のための手続きが用意されている。

それでは、賃借人は契約書通りの地代を払い続けていれば大丈夫なのでしょうか？不動産の賃貸借契約は、長期間継続することが予定されており、契約期間中に経済情勢の変動があるのに全く変更できないと大変不合理なことになります。そのため、借地借家法という法律では、11 条で土地の地代について、32 条で建物の賃料について、地代等が不相当となったときは、現在の契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができますと規定されています。よって、地主も賃借人も、地代等が不相当になったと考えたら、相互に地代等の増減を請求できます。この増減の請求は相手方に対して内容証明郵便等で意思表示して行使します。このような請求があっても、裁判の結論が出るまでどちらの言い分が正しいかは分かりませんから、請求を受けた側は、相当と認める額の地代等の支払をすれば足りる旨条文に記載されています。

もっとも、裁判が確定したら、その確定した地代等との差額を年 10% の利息をつけて精算する必要があります。よって、質問者は、相当と認める地代を支払っていただければ良いのですが、裁判等で増額が確定した場合、支払っていた額との差額に利息をつけて払う必要があります。地主から地代値上げの内容証明が来るようなことがあれば弁護士に相談し慎重な対応を検討して下さい。