

月刊

東海財界

Monthly Report



愛知大学教授・名古屋大学名誉教授 後房雄氏
元ブレーンが厳しく総括
「役人のやりたい放題だけ残った」



なでしこ力 BLOOM代表 菅原典子さん
飼い主と愛犬のための真摯な製品づくりは
世界にもつながっていく



東海学園大学 上田紀行特命副学長
古代ギリシャ哲学に通じる

「人を自由にする技」(リベラルアーツ)教育を実践



変化を先読みして
ブルーオーシャンを目指す

株式会社三晃社 川村晃司社長

～来年は日韓国交正常化60周年～

来年の60周年をきっかけにもっと盛大に世界に発信



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。寺澤綜合法律事務所入所。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19番25号MS桜通7、8階 ☎ 052-231-1706

賃借人の地位は強いのか、弱いのか

【質問】

私は、賃貸アパートを1棟、少し離れた場所に駐車場を1箇所、所有しています。

今般、賃貸アパートを建て替え、また、駐車場も廃止して賃貸アパートを建築したいと考えています。

いずれの物件にも賃借人がいるのですが、すぐに解約し、明け渡してもらえるものでしょうか。

よく、法律上、賃借人の地位は強い、一度貸したら簡単には返してもらえない、と言われていますが、実情はどうか教えて下さい。

【回答】

① 賃貸借契約の種類によって賃借人の立場が違う

よく、賃借人の法律上の地位は強い、不動産を一度貸したら一生返してもらえないと思った方がいい、と言われることがあります。

他方、賃借人の地位は弱い、賃貸人から返せ、と言わされたら、賃借人は応じるしかない、と真逆のことが言われることもあります。

一体、どちらが正しいのでしょうか？

結論から言うと、賃貸借契約の種類によって、賃借人に対する保護が全く違うので、「契約の種類によります。」というのが正しい答えです。

では、どのような種類の契約で賃借人が保護され、あるいは保護されない、のでしょうか。以下でご説明します。

② 賃借人が保護される賃貸借契約

① 賃借人が保護される賃貸借契約としては、①建物所有目的で土地を借りた場合、②建物を借りた場合、が挙げられます。

①は土地の借主が自分名義で建物を建築するような場合です。

これらの場合、借地借家法で賃借人にとても強力な保護が与えられ、賃貸人側から容易に解約できることになっています。

②上記のような、①建物所有目的の土地賃貸借や②建物賃貸借では、賃貸人が警戒して不動産を貸せなくなってしまう、という声を受けて、定期借地契約、定期建物賃貸借契約の制度が用意されています。

これらの契約は、契約更新が認められず、契約期間の満了により、確定的に賃貸借が終了す

るもので、よって、賃貸人は安心して不動産を貸すことができます。

ただし、様々な条件を満たさないといけないため（条件を満たさないと①のように賃借人が強力に保護されます。）、専門家によく相談して慎重に書類を整える必要があります。

③ 賃借人が保護されない賃貸借契約

これに対し、駐車場、資材置き場等、建物所有とは無関係の賃貸借契約は、比較的容易に賃貸人から解約できます。

契約で期間が定められている場合は、当該期間で、特に期間が定められていない場合は、解約申入れから一定期間経過で、賃貸借契約を解約することができます。

②と違って借地借家法による賃借人保護が無いので、容易に解約し賃借人に明渡しを求めることができるのです。

④ 結論

今回の相談に即して言うと、アパートの賃借人に明渡しを求めるのは、借地借家法の適用がある建物賃貸借契約ゆえ強い保護があり、かなり大変です。これに対し、駐車場は、借地借家法の保護が無いため、賃借人に明渡しを求めることが容易だ、ということになります。

このように、一口に賃貸借契約といっても、賃借人の地位に強弱があるため、そのような地位を踏まえて賃借人と交渉に臨むと良いでしょう。