

「困ったなあ」

「答えます」

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
ささき ともこ
弁護士
帝京大学法学部教授

賃貸契約が定期借家権に切り替わり、賃料も値上げするようですが…

40代女性。今住んでいる所についてのご相談です。
私と夫は都心で共働きし、都心の近辺に住んでいます。子供はいません。10年前から月15万円の賃料で、約30戸すべてが賃貸マンションの建物に住んでいます。
契約は2年毎の自動更新で更新料はありません。掃除などの管理がとても良いので、このまま住み続けたいのはやまやまなのですが、賃料も高いので、この際2人で働けるうちに思い切ってローンを組んで、近くの分譲マンションを買おうか悩んでいるところです。
実はこの度大家が別の会社にな

変わり、新しく契約書を作成してほしいと持参されました。前と同じ内容で賃貸人だけが変わるのだと思っていたら、定期借家権というのに替えたいとのこと。
なんでもその会社では全賃借人について順次定期借家権に切り替える方針とのこと。期間は2年。サインを渋っていると、1カ月分の賃料はサービスするからとも言われました。

あまり言いたくはないが、そのうちに賃料を値上げするつもりだとも言われました。
なんだかよく分からないので、定期借家権について教えて頂きたいのです。それに、賃料はそう簡単に上げられるのでしょうか。賃料がこの地域で上がっているとは聞かないし、建物もだんだん古くなるのですから、納得ができません。

定期借家権は、賃貸期間が満了になると更新されることなく終了する契約のこと。

契約書にサインをする前に内容をよく理解しておきたいとの姿勢は大賛成です。皆さんがそうなら紛争の多くは防げますから。

さて、以前からの契約は普通の借家権で、賃借人を保護するものです。大家からの契約解除なり更新拒否は非常に制限され、大家自身がそこに住む必要があるなどの「正当事由」がある時にしかできないし、立退き料を支払う必要があります。つまり、賃借人は家賃滞納などせず普通に借りていさえすればほぼ永久的に借りられるわけです。

これは反対に大家から見ると、空いた物件でもなかなか貸せないことになるため、平成4年、これまでの借地法、借家法を改正して併せて借地借家法とし、定期借家権を設けました。

文字通り賃貸期間が定まっているので、期間満了になると契約は終了し、賃借人はまた契約を結び直さねば借りることができません。

うがった見方をすると、新大家はそのマンションを取り壊し

たいのかもしれないね。従来の借家権のままであれば立退き料を支払わねばならないけれど、定期借家権だとそうした支払いは不要になるのでどれほど得になるか分かりません。

もちろん相談者が2年以内に出去行くおつもりなのであれば、1カ月分の賃料をサービスされるのは得ですから、切り替えに応じるのも一考かもしれません。

家賃の値上げについても当事者の合意が必要です。賃料増



額を請求できるのは「土地・建物に対する租税その他の負担の増」「土地・建物の価格の上昇その他の経済事情の変動」又は「近傍類似の建物の借賃に比較して不相当になったとき」です

(借地借家法32条)。値上げ要求に応じなければ大家は民事調停を起こしてくるかどうかが、対応を待ってみてはいかがでしょうか。ただ定期借家権に切り替えてもらいたい方便なのかもしれません。

