

「困ったなあ」

「答ええます」

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

Q 空地に某コンビニから出店したいと相談がありましたか…

つかぬ相談で恐縮です。私は最近70歳になり仕事も辞めて、今は田舎に引っ込み、年金暮らしです。自宅以外に約300坪の空地があるのですが、変形地の上、山が迫っていて何かの折には危険なので、駐車場にして何か停めているだけです。

そこに半年前、某コンビニが出店したいと言ってきたのです。名の知れたコンビニで、親会社は大きな商社だと思います。話としては、まずは土地を整形するのにかかる費用（1億円位？）はコンビニ側で持つ、そこに店を建てて営業を始めるが、地主の私と25年間の定期借地契約を結

び、この間賃料をずっと月40万円払ってくれるというのです。契約書は公正証書にしてくれるとか、骨子をお見せします。でも、そのうちに話がかわってきて、土地整形代のうち3000万円は私が負担してくれというのです。私が今から借金はできない、連帯保証人も頼めないと拒むと、保証人なしでも銀行は貸してくれる、10年で返済するのに、コンビニのほう

で毎月利息を加えた返済分を賃料に上積みして払うから、私には何の損もないと言うのです。土地には3000万円の価値などまったくなく担保にならないのですが、賃料を債権質にするので大丈夫だと書類をくれました。相手が言うとおりで大丈夫な話かもしれないのですが、今から多額の借金は気が重く、一体どうしたものかと思っています。



なんだか狐につままれたような話ですね。

コンビニサイドから見てもみましよう。その変形した危険な土地を、わざわざ1億円をかけてまで店を作り、25年間営業を続けることにより、膨大な投資額を減価償却した上、月40万円の賃料を払い続けるためには、一体どれだけの多大の客及び売上げを見込んでいるのでしょうか？

必ず返済できる当てがあっても借金はストレスですし、こ

名の知れた会社ですから詐欺を企んでいるとまでは思いませんが、契約当事者ではない商社は責任は取らないし、債務はご

A 膨大な投資に対して得られる利益が疑問で、借金はストレスになります。きっぱりと断りましょう。

コンビニはただでさえ店が増えずに競争が激化し、おまけに少子化なので、潰れていく店がたくさん出ています。つまり、継続して稼げる保障などまるでないのに、新しい店を作れば担当者には報奨金？が入り、あとは知ったこっちゃない、ということでしょうか。

であってもご相談者からすれば、もし無借金ならば、賃料が払われなくなった場合、店を畳んで土地を元に戻してくれ（その旨契約書に盛り込んでおく必要があります）で済むかもしれませんが、借金を背負っていては恐ろしい話になってしまいま

もともとスキーム自体に無理があるので、いずれ賃料も入ってこなくなる公算が高く、結局借金は、債務者であるご相談者ひとりが背負うことになるでしょう。悪くすれば、ご自宅まで競売にかかるかもしれません。失礼ながらそれでも、最大で3000万円＋延滞利息を払えるかといえは、難しいでしょう。それこそ預金をはたくなど、本

に訴えても勝ち目はありません。そもそも裁判なんて、ストレスになるだけです。何か変だなと思ったからこそ相談してくださったのでしょう。良かったです。年金も家もあり生活も困っていないのに、今からあえて訳の分からないストレスを抱えて老後を台無しにする必要はないと思いますよ。きっぱりとお断りしましょう。