

資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第12回 闘う弁護士の安値仕入術と兵法② 好立地の古ビルを購入するその4

が、賃借人に債務不履行があった場合には立ち退きをお願いをする必要はなく、有無を言わずに賃貸契約を解除して明け渡しを求めることができます。

前回は、賃借人に債務不履行事由があった場合の一般論を解説いたしました。賃借人が債務不履行に該当する行為を行った場合に、

賃借人の債務が特定されていない必要がありまふやでは、賃借人はそれを遵守しようがありません。この点、賃貸借契約における賃借人の基本的な債務は賃料を支払う義務ですが、そのほかにも、目的物

が原則とされており、先払いを賃借人の債務とするためには、当事者間の特約として契約書に記載する必要があります。また、賃借人は、賃貸借契約や目的物の性質に応じた使用方法で目的物を使用収益しなければなら

かなり広汎ですので、賃借人の債務を明確化するために、契約において使用方法を定めておく必要があります。喫煙禁止、ペット禁止、ピアノ禁止などの定めをするということです。

賃借人の債務を特定すべし

将来ご自身の所有する物件の賃借人に、債務不履行に該当する事由が発生した場合、退去を求めたいのであれば、①債務不履行解除をできるようにしておく、②催告は不要としておく、という事前の対策が重要となります。今回は、①を解説します。

賃借人の権利等を侵害しない範囲で善良なる管理者として注意しつつ使用する義務で、民法の解釈から導かれます。賃料は、法律上、後払

らないう法遵守義務を負います。ただし、不動産賃貸借の場合、土地や建物は使用方法が

また、これら通常の賃借人の債務のほか、当事者間で別途特約を定めていた場合には、賃借人はその特約に従った義務を負うこととなります。敷金支払い債務、更新料支払い債務は、特約があつて初めて賃借人の債務となります。

①そもそも賃貸借契約を解除できるのか、②解除できる場合に事前の催告が必要か、の双方に注意するということでした。

本コラムの主眼は、古ビルの賃借人に立ち退きをお願いして、建物の建て替えを行うことで不動産投資を成功させるというものです

債務不履行に該当するためには、そもそも

の善管注意義務・用法遵守義務などを負います。このうち善管注意義務とは、賃借人とい

えども、目的物を使用するにあたっては、賃借人の権利等を侵害しない範囲で善良なる管理者として注意しつつ使用する義務で、民法



弁護士法人Martial Arts (マーシャルアーツ) 代表パートナー弁護士・堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策を得る。累計実績は30件以上。計2棟5戸のビル・マンションを5年間運営している。弁護士、不動産オーナーとして活動する傍ら、格闘家としての顔を持つ。前田日明氏主催の総合格闘技イベント「THE OUTSIDER」で、2008年3月から7年にわたり参加している。戦績は、プロ・アマ通算14勝11敗3分け。