

資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第30回 闘う弁護士の不動産投資小話〜兵法⑮

賃貸借契約の解除や損害賠償の請求が可能です。賃貸借契約によって住居を借りた賃借人は、民法上の契約によって決めた使用方法・使用目的にしたがって住居を使用する義務を負います。これを「用法遵守義務」といいます。

もちろん、解除と損害賠償を両方とも請求することもできません（ただし、用法遵守義務に違反しているからといって、全て契約解除ができるとは限りません。義務違反の程度が軽度であったり信頼関係が破綻していると

されたことで部屋が汚されたり設備が壊されたりした場合、その修繕費用については当然に損害賠償請求ができるでしょう。また、一棟を所有しているケースで、マンションの一室に民泊した利用者の騒音がひどい、ゴミ出

民泊の無断転貸、修繕費は請求可

契約書に違約金を明記すべし

私個人で所有している京都の新築マンションを賃貸に出しているのですが、管理会社から「〇〇号室に不特定多数の外国人が入りしています。民泊で使用していませんか？」とクレームが入ったそうです。まさか弁護士の所有する物件が民泊に供されるとは思いませんでした。が、怒りを覚えています。

「このように、賃借人が賃貸人に無断で民泊利用をしている場合、業務」といいます。賃借人はこれに背いたため用法遵守義務違反となります。義務に違反している以上、賃借人は契約の解除が可能です。仮に損害が生じた場合は賃貸人が賃借人に対して損害を請求できることもあります。

認められる程度の事情がなければ、賃借人を強制退去させたりまではできません。



弁護士法人Marital Arts (マーシャルアーツ)

代表パートナー弁護士・堀鉄平

資産アップにつなげる相続税対策を得意とする。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年にわたり参戦している。戦績は、プロ・アマ通算14勝11敗3分け。

で、それによってマンション全体の資産価値が下がり、家賃を下げない他、他の部屋の借り手がつかなくなってしまうような場合も、やや間接的な損害ではあります。資産価値低下分を損害として賠償請求できると考えられます。

万が一にも所有しているマンションで民泊が行われたときに備えて契約書の内容を見直し、違反時の違約金や強制退去などについても明記しておくとうよいでしょう。

(毎月第1週に掲載)