



1. 家主の認知症について

相談者

家主の息子からの相談

(2019年8月3日放送)

【相談内容】

父親が賃貸アパートの経営を営んでいましたが、その親が認知症になりました。今後その経営を息子の私が行いたいのですが、今住んでいる借主と新しく契約する借主との注意点などを教えていただきたい。

【回答】

今回のご相談については成年後見制度をご紹介しますと思います。認知症が進行すると意思能力が無い又は著しく低下していると判断されます。意思能力とは、意思表示などの法律上の判断において自己の行為の結果を判断することができる能力です。法律行為を行うには意思能力が必要であって、意思能力が無い又は著しく低下しているとなると契約行為を自ら行うことができなくなり、本件のようなアパート経営では、賃貸人として賃貸借契約を締結することや契約更新・解除、未払賃料を請求する訴訟を提起することもできなくなり、管理が滞る事態が生じます。

このような場合、現実にはお子さんや親族などが事実上の管理を行っていると思われる。しかし、認知症が進行し意思能力を失った後では、このような方々に代理権を授与したり、賃貸人として振舞わせたりするということではできません。いくらお子さんがやったといっても、法律的に権限のない者が行った無効な行為ということになります。

そこで認知症が発症した後の対処法としては、民法の成年後見制度を利用することになります。

成年後見制度は、認知症等により意思能力が低下し契約等ができない人に代わって、家庭裁判所が選任した成年後見人が契約の締結や財産管理を行う制度です。

家庭裁判所に対する成年後見の申立は、本人、配偶者及び4親等以内の親族などが行うことができます。本件では、息子さんも申立てを行うことができます。

申立に際しては、成年後見人の候補者を記載します。本件では息子さんを候補者として記載することになると思いますが、必ずしも候補者として記載した者が後見人に選任されるという訳ではありません。被後見人の財産が多い場合や複雑な法的な問題のあるような事例では、弁護士、司法書士、税理士といった専門家が後見人に選任されることもよくあります。また、親族間で対立があるような場合にも第三者が選任されることがあります。

成年後見人が選任された場合であっても、本人が従前締結した賃貸借契約にはなんら変動はありません。但し、後見人が今後本人のために法律行為をしようとする場合には、本人の財産の利益のために行動することが必要です。いくら後見人が好き勝手したいと思っても、本人の不利益になるような行為は一切することはできません。例えば、契約の更新解除、未払賃料請求等の裁判を起こすのは、後見人が本人の法定代理人としてこれらを行うことになります。その場合でも成年後見人は、後見人の不利益になるような行動をすることはできません。例えば、合理的理由なく未払賃料を免除するような行為は本人の財産を減少させる行為ですからできません。新たに賃貸借契約を結ぶ場合でも、合理的理由なく賃料を従前より著しく低額にするとか反社会的勢力に対して賃貸するなどの行為はできません。

今回のケースは親が既に認知症を発症しているということで成年後見制度をご紹介します。

例えば、近時、家族信託という制度が注目されています。家族信託とは、一定の資産を持つ人が特定の目的に従って、その保有する不動産・預貯金等の資産を信頼できる家族に託し、その管理処分を任せるといった仕組みです。興味のある方は弁護士などの専門家に相談してみると良いでしょう。



2. 賃貸契約の解約予告期間について

相談者

借主からの相談

(2019年9月7日放送)

【相談内容】

賃貸アパートを探して、家主から賃貸契約書を渡されましたが、契約書の解約予告期間について3カ月前には解約予告をしなければならないとなっていて、今まで借りてきたアパートでは解約予告は1カ月前までだったのですが、3カ月前予告は長すぎるのですが、認められるのでしょうか。

【回答】

建物の賃貸借契約は継続性のある契約であり、貸す側にとっては継続して賃料収入が得られることを期待し、借りる側においては継続してその建物に住むなど利用できることを期待しています。

そのため、いつでも一方が自由に解約できるとなると、不都合が生じますので、法律や契約で、解約できる時期や要件を定めています。

今回の相談は、賃借人からのご相談ですが、先に、賃借人から解約する場合の解約申入れの時期についてお話しします。

建物賃貸者賃借人から解約する場合は、借地借家法により、建物の賃貸人が賃貸借の解約申入れをした場合においては、解約の申入れから6カ月を経過することによって終了すると規定されています。このほかにも、借地借家法では、賃借人を保護するために、賃借人からの解約申入れについて種々の要件を定めていますが、まず、6カ月前の解約申入れが必要だということになります。

また、法律の規定には、当事者の合意により規定と異なる合意ができる任意規定と、当事者の合意によっても変更できない強行規定がありますが、これら借地借家法の賃借人保護のための規定は強行規定と解されています。

これに対して賃借人からの解約申入れについては、借地借家法には規定はありませんので、民法によることとなります。

まず、期限の定めのない建物賃貸借の場合、民法に

よって、解約の申入れの日から3カ月を経過することによって終了すると規定されています。

期間の定めのある賃貸借では、期間満了まで継続することを基本としており、途中で解約するには、契約の際に、契約期間を途中で解約することを合意しておく必要があります。このような中途解約権を留保しない限り、本来契約満了前には契約を解約することはできないということになります。中途解約権を決めた場合は、民法により同様に解約の申入れから3カ月を経過することによって終了すると規定されています。

ところで、これらの借りる側からの解約の申入れの規定については、先ほどの貸す側の解約の申入れと異なり、任意規定、すなわち、当事者の合意によって変更できる規定であると解されています。

このように、賃借人からの解約申入れの時期については、民法の定めと異なる時期を、当事者間で合意することができますので、ご相談者の方は、今まで、解約予告が1カ月前だったというのは、合意によりそのような期間を定めていたということになります。

これに対し、今回ご相談の3カ月というのは、今までより長いように思われますが、先ほどお話しした民法の規定と同じ3カ月ということですから、この内容自体不合理という訳ではありません。

なお、裁判では6カ月の解約予告期間を有効と判断された事例もあります。

賃借人からの解約申入れの時期については、契約自由の原則により、当事者間でどのような中途解約権を定めるかは当事者間の合意によって自由となっています。したがって、3カ月前予告は長すぎると考えるのであれば、貸主との交渉により短期間で合意できるように働きかけるほかにないこととなります。

いずれにしても、建物を借りるときは、大切な契約ですから契約条項の内容をよく確認して、変更を求める必要がある部分は相手方と協議するなどして、契約内容について理解納得したうえで契約を結ぶようになさってください。

