

第48号 (2019.1.)

# 飯野・青木法律事務所報

弁護士 飯野紀夫

弁護士 青木正明

弁護士 吉川光敏



岩国城を錦帯橋の下から眺める（橋桁の組み方が工夫されている）

平成もいよいよ終わりを迎える  
ということ、平成を振り返って  
みると、わずか30年程の間に科学  
技術が急速に発達したように思  
う。

平成の初期の頃は、大きな携帯  
電話が出始めたばかりであった  
が、携帯電話は徐々にスリム化し、  
カメラの機能まで搭載された。今  
となつては、スマートフォンが普  
及し、その名のとおり、携帯電話  
用のOSまで備え、携帯電話一つ  
でほとんどのことが済ませること  
ができる時代となった。さらに、  
ロボット化ないし自動化が進んだ  
ことにより、掃除機や自動車など  
も人が操作する必要もなくなりつ  
つある。今後はAIやブロックチ  
ェーンといった技術がより普及す  
るとも言われている。

問題は、科学技術の発達にばか  
りに目を奪われることなく、こう  
した科学技術を国民ひとりひとり  
が享受できるよう、科学技術の普  
及を支えるインフラを構築してい  
くことが今後の課題となるのでは  
ないだろうか。

(Y)

## 不動産賃貸借と認知症対策

Q 日本も高齢化時代に入り、退職後の生活の安定が重要なテーマですが、不動産賃貸による収入もその方法として有力な手段だと思います。しかし、父のように認知症の疑いのある80歳台にもなると物件の修繕や税務処理、契約書の取り交わし等が充分対応できない場合が想定されます。どうしたら良いでしょうか。

A 認知症をめぐる法制度としては大きくは法定後見人制度、任意後見人制度、家族信託による方法の三つがありますので、これを説明したいと思います。

まず、法定後見人制度ですが、これには、後見、保佐、補助の三つの類型があります。後見は、精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある場合、保佐は、精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分な場合、補助は、精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な場合に、申立により、家庭裁判所から、それぞれ、成年後見人、保佐人、補助人が付されます。

権限は、成年後見人は代理権と取消権が認められ、財産管理と身上監護に関する事務を行います。

ます。保佐人は民法13条1項(領収、借財等)の行為について同意権、取消権が認められ、家庭裁判所の審判により、特定の法律行為について代理権が認められます。補助開始の審判には、本人の同意が必要なのですが、民法13条1項所定の行為のうち、本人が希望する一部について同意権と取消権が認められます。

Q 不動産賃貸借の場合はどうですか。

A 後見では、既に賃貸借契約がある場合には、賃料を受領したり、必要な修繕を行ったりすることは認められるでしょうが、新しく賃貸用マンションやアパートを購入することは投資行為で許されないと解されます。又、ローンを設定するなど居住用の不動産の処分行為をするには家庭裁判所の許可が必要です。

Q 任意後見制度についてお願いします。

A 任意後見制度とは、本人の判断能力が正常な時期に、本人と任意後見受任者との間で、本人の判断能力が不十分になったとき、代理権を付与する制度で、公証人役場で契約し、任意後見監督人が選任されたときから効力が生じます。本人の意思で受任者や代理権を付与する範囲を決められるという特色があります。

不動産賃貸借が任意後見を始める前からある場合、その管理を任意後見人が出来ませんが、契約書の代理権の範囲内であっても、新しく賃貸マンションやアパートを購入することは、後見

監督人による、本当にそれが本人の為になるか、それとも目的が相続人や親族の利益にあるかの判断にかかります。

Q 家族信託についてお願いします。

A 家族信託とは、信託法に基づくもので、信託の設定者が法の定める方法で、信頼できる特定の者に対して不動産や金融資産などの財産を移転(信託の名目で譲渡の登記することにより、委任を受けた者が、定められた信託目的に従って信託の利益を受ける者のために当該財産の管理や必要な処分などをする制度です。所有権は受託者に移転しますが、信託人には受益権が残り、それが相続の対象となります。他の制度と異なり、本人の意思能力の欠如を要件としないのが特色です。新しい投資用マンションの購入もそれが長期的管理機能としてローン支払後充分生活が成り立つものであれば許されます。

Q 受託する人がしつかりした人でないといけません。A 信託監督人となるべき者を指定し、チェックしてもらったこともできます。

しかし、受託者に対して不安をもっている場合、民事信託行為は再考した方がよいでしょう。弁護士が報酬を得て受託者となることは、信託業法に違反することになるので、信託銀行等にお願ひして管理して貰うのが良いと考えます。

# 住宅宿泊事業法

## 1 法制定の経緯

「民泊」に関して、住宅宿泊事業法が平成30年6月15日から施行されました。かつては、「宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」については、旅館業法の規制の対象でしたが、要件が厳しく、容易に営業許可を取得できませんでした。そのような中、訪日外国人観光客の増加や空き家問題の解消等の必要性から、需要が拡大し、民泊仲介サービスを運営する米企業のAirbnb（エアビーアンドビー）の日本進出等も相俟って、個人による「民泊」の運営が日本でも急速に普及しました。

この点、政府や自治体は、法令の改正や国家戦略特区に基づく特区民泊の条例制定により、規制緩和を実施してきましたが、住宅地での運営やマンションの一室の利用の場合等においては、法令の要件を満たすことができず、旅館業の許可を得ないまま「民泊」を運営するケースが多く散見されました。その結果、居室の衛生面や安全面の確保が不十分であったり、騒音等の問題により近隣住民とのトラブルを招いておりました。

そこで、多様化・拡大化する宿泊サービスへのニーズに応えつつ、公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止等の観点から、住宅宿泊事業法が成立・施行されました。

## 2 旅館業法との主な相違

住宅宿泊事業法では、許可制の旅館業法と異なり、届出制のため、要件を満たせば足りることになります。また、旅館業法と異なり住居専用地域での営業も原則として可能です。さらに、住宅宿泊事業法では、旅館業法のような宿泊客の受け入れ拒否に関する制限（同法5条）はなく、受け入れを拒否できると解されています。そして、旅館業法と異なり、玄関帳場（フロント）の原則設置の義務も定められていません。

他方で、住宅宿泊事業法では、旅館業法上の許可を得ていた既存の旅館やホテルに配慮した結果、営業日数が年間180日以下に制限されている点は、注意が必要です。

## 3 住宅宿泊事業法の規制内容

住宅宿泊事業法による民泊を行うことができる「住居」は、生活の本拠としての設備が設けられており、かつ、事業者が居住している家屋入居を継続して募集している家屋または別荘として使用している家屋であることが必要です（同法2条1項）。会社の事業所等を「民泊」とすることはできません。

また、同法は、いわゆる「家主同居型」と「家

主非同居型」に区別して規制しており、後者においては、ごく例外的な場合を除き、「住宅宿泊管理業者」（国に登録した民泊専門の代行業者）に管理を委託しなければなりません。副業として「民泊」を運営する場合は、「家主非同居型」として業者への委託（委託費の相場は宿泊料の15%〜30%）が必要となってしまう点は注意が必要です。

その他に、住宅宿泊事業法は、適正な管理や安全面・衛生面の確保等を定めております。特に、「家主非同居型」の場合や宿泊室の面積が50㎡を超える場合には、高度の安全確保の必要性から、ホテル・旅館並の非常用照明器具、自動火災報知設備などの設置、避難経路の表示などが必要であり、やや厳しい規制となっております。

## 4 現在の運用状況について

観光庁の発表によると、平成30年10月12日時点において、住宅宿泊事業法に基づく届出件数が1万件を超えたようです。しかし、民泊施設の延べ宿泊人数は、宿泊施設全体の1%未満であり、営業日数等の規制から、施設数や稼働率が伸び悩んでいるようです。また、民泊仲介サイト掲載物件の約2割が違法の疑いがあるとのこと。今後、東京オリンピックも開催されることから、周辺環境との調和を図りながら、よりよい民泊利用の促進が図られることが望まれます。

## 賃料増減請求

㉑ 賃貸借契約で、契約で定まった賃料があっても、賃料の増減請求ができると聞きました。

㉒ 従前賃料（当事者が現実合意した賃料のうち直近のもの）が不相当となった場合には、事情変更の原則の一適用として、賃料増減請求をすることができます。

「不相当となった場合」とは、「従前賃料の決定時以降に、土地もしくは建物に対する租税その他の負担の増減、土地もしくは建物の価格の上昇または低下、その他の経済事情の変動により、または近傍同種の賃料に比較して均衡を欠き、従前賃料を強制することが当該賃貸借の諸事情を考慮しても当事者に酷となるような場合」を言います。

㉓ 従前賃料の決定後、相当の期間が経過していなくても、賃料増減請求をすることができますか？

㉔ この点、判例は、相当の期間の経過を要しないとされています。

㉕ 契約で、賃料を増額しない旨、あるいは、

賃料を減額しない旨の特約がある場合には、賃料の増減請求はできないのですか？

㉖ 一定期間、賃料を増額しない旨の特約は、有効ですが、「一定期間」については、何年くらいまで有効と認めるかは、賃貸借の経緯、その他の契約条件、経済情勢の変動、不相当性の程度等を総合的に判断して個別に判断されると考えられます。期限の定めのない不増額特約も同様です。

他方で、賃料を減額しない旨の不減額特約は、一般的に無効と解されています（借地について、不減額特約があっても、賃料減額請求権を行使できると判示した判例があります）。

㉗ 賃料増減請求権は、どのように行使するのですか？

㉘ 通常は、内容証明郵便で、当該賃貸借契約について、相当な賃料額を主張して、賃料増額あるいは減額の請求権を行使する旨を記載します。

相手方との協議が調わなければ、まず民事調停を申立て（調停前置主義が取られています）、調停が成立しなければ、訴訟を提起し、裁判所が相当額について判断します。

㉙ 賃料増減請求権が行使されると、どのような効果が生じるのですか？

㉚ 増減請求のされた特定の日から客観的に相当な額に増減されることとなります。

具体的な相当額は、最終的には裁判所が判断することになりますが、増減の効果は、増減請求の日に発生します。

㉛ 増減の効果が発生した日から、裁判所が相当額を判断するまでの間は、賃料の支払はどうなるのですか？

㉜ 賃料額について当事者に協議が調わないときは、増減請求の場合は賃借人が相当と認める額を、減額請求の場合は貸借人が相当と認める額を支払い、訴訟による確定額との差額については、年一割の利息を支払えばよいこととされています。

㉝ 裁判所は、どのような方法により、相当賃料を判断するのですか？

㉞ 基本的に、相当賃料の鑑定に基づき、判断します。

鑑定評価の手法は、「不動産鑑定評価基準」に従い、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等の複数の方法を採用して、総合的に判断することが多いようです。

### 飯野・青木法律事務所 第四八号

発行人

飯野・青木法律事務所

（東京弁護士会所属）

東京都新宿区新宿二丁目一〇番五号

岡田ビル二階 TEL 六〇〇〇〇三二

電話 〇三三五六八八〇九二

FAX 〇三三五六八八二二二