

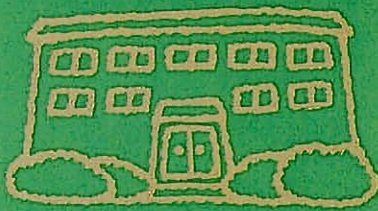
こんな手もあった！ 家賃収入アップを実現した 家主100人の見事な新手法

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

平成4年8月10日第3種郵便物認可 平成28年10月1日発行

家主と地主

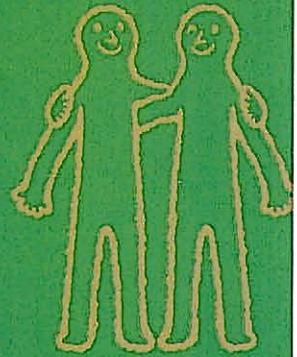
2016
10
月号
Vol.73



家主
100
人の
見事な新手法

家賃収入アップを実現した

こんな手も
あった！



月刊化

1

周年記念号



賃貸マンションを外国人に賃貸することについて二代目オーナーのQ社長と友人の弁護士A氏が対話しました。

居住用建物の外国人への賃貸は拒絶するときは要注意

外国人の入居希望者を外国人という理由で拒否

Q 最近、外国人の旅行者が多いようだけれど、数週間の旅行とかじゃなくて、数年間日本に滞在するために賃貸マンションを借りに来る外国人が目立つようなのよね。私の友人の賃貸マンション経営者も、委託している管理会社が、アジア方面からの外国人が通訳を通じて3年間の賃借の申し込みをしてきたので、手付金などを受けて契約書に調印する段階まできたらしいんだけど、友人は、土地の相続を機会に最近建てたばかりの賃貸マンションなので、使い方が心配だとして断りたいらしいのよ。基本的には、誰

に貸すかは自由なので、その外国人の方にはお断りしたいとのことだけで問題あるかな？

A 契約書に調印する段階でお友達が外国人に対して賃貸の申し込みを拒絶する理由は、もっぱら外国人だからというわけだね。

Q はい、そういうことですけれど、法的にはどうなの？

A そうすると、法的には問題があるね。

Q そうなんですか。私も法学部出身だけれど、契約自由の原則というものがあつとぐらいいは知っているわ。賃貸借の場合も、賃借の申し込みに応じなきゃいけない義務はないでしょ。

A 確かにその通りだね。ただ、契約締結の直前に賃貸を拒絶するに「それなりの正当な理由があるべきで、相手は外国火災だから」というのは、憲法の平等原則に抵触する。

Q えっ憲法ですか。でも憲法って、ビルへの貸主

と借主といった私人の関係にまで入ってくるものなんですか？

A うん、確かに憲法は国権を規律するもので、私人間には適用しない。しかし、人は平等に扱われないといけないとの憲法第14条の原則は私人の取引上の信義則の中に盛り込まれて解釈されている。それなので、普通なら賃貸するのにもつばら外国人だからとの理由で貸さないのは、信義則に違反するとされるおそれが高いね。

Q 手付金支払い後の拒絶は信義則違反となる

A ふーん、信義則というのは、この場合賃貸マンションを借りられるという相手の信頼を保護しようという趣旨のものですよね。でも、相手は、皆さんからみて全く見ず知らずの外国人なのに、その相手が賃貸マンションを借りられるとして抱いたいわば一方的な信頼は保護されるべきだということ？

Q その通り、どんな信頼をしたかは重要だ。外

国人への賃貸の拒絶に関して信義則を持ち出した判例として、まず京都地裁平成19年10月2日の判決では、仲介業者レベルで手付金の他に2カ月分の賃料や共益費・管理費などを受け取り、賃借希望者に契約書に署名押印して仲介業者に渡していたのに、土壇場で貸主本人が外国人だからとして賃貸を拒絶した事例であり、その段階で借りられるという信頼は保護に値するとして、信義則違反だとされている。

また、大阪地裁平成5年6月18日の判決でも、賃借希望者は仲介業者に入居申込書と手付金を渡し、賃料と保証金や仲介手数料や保険金などの支払いの準備をしていた矢先、貸主本人から外国人だからとして賃貸を拒絶された事例で、相手方が契約の成立が確実だと期待するに至ったときは、その期待を侵害しないように誠実に契約の締結に努めるべき信義則上の義務があるのに、外国人だからということと正当な理由なく賃貸を拒絶したのは、信義則に違反し不法行為だとされている。

だから、それなりの契約交渉がなされ、条件も合意され、手付金などの支払いもなされているという段階では、拒絶すれば信義則違反の問題になる。

Q じゃあ、初めから交渉に応じてなければ大丈夫ってことですか？

A いや、それもどうかかな。一般募集しておいて、何故に初めからその希望者に貸さない主張するのかという問題になる。判例はないけれど、少なくとも事実上トラブルの原因にはならぬ。どうしてもということなら、一般募集しないで、限られた人々の範囲でテナント募集するしかないと思う。

Q そういうことですか。では、信義則に違反するとされたらどうなるの。信義則に違反するから貸さないという

ことにはならないですよ。ね。

A そう。その点は、さきほこの契約自由の原則とおり、貸す義務はないので、貸すことは強制されない。

Q じゃあ、信義則に違反するとという意味は？

A 賃貸の拒絶は信義則上の義務に違反し不法行

なすから、それなりの契約交渉がなされ、条件も合意され、手付金などの支払いもなされているという段階では、拒絶すれば信義則違反の問題になる。

Q じゃあ、初めから交渉に応じてなければ大丈夫ってことですか？

A いや、それもどうかかな。一般募集しておいて、何故に初めからその希望者に貸さない主張するのかという問題になる。判例はないけれど、少なくとも事実上トラブルの原因にはならぬ。どうしてもということなら、一般募集しないで、限られた人々の範囲でテナント募集するしかないと思う。

Q そういうことですか。では、信義則に違反するとされたらどうなるの。信義則に違反するから貸さないという

ことにはならないですよ。ね。

A そう。その点は、さきほこの契約自由の原則とおり、貸す義務はないので、貸すことは強制されない。

Q じゃあ、信義則に違反するとという意味は？

A 賃貸の拒絶は信義則上の義務に違反し不法行

なすから、それなりの契約交渉がなされ、条件も合意され、手付金などの支払いもなされているという段階では、拒絶すれば信義則違反の問題になる。

Q じゃあ、初めから交渉に応じてなければ大丈夫ってことですか？

A いや、それもどうかかな。一般募集しておいて、何故に初めからその希望者に貸さない主張するのかという問題になる。判例はないけれど、少なくとも事実上トラブルの原因にはならぬ。どうしてもということなら、一般募集しないで、限られた人々の範囲でテナント募集するしかないと思う。

Q そういうことですか。では、信義則に違反するとされたらどうなるの。信義則に違反するから貸さないという

ことにはならないですよ。ね。

A そう。その点は、さきほこの契約自由の原則とおり、貸す義務はないので、貸すことは強制されない。

Q じゃあ、信義則に違反するとという意味は？

A 賃貸の拒絶は信義則上の義務に違反し不法行

なすから、それなりの契約交渉がなされ、条件も合意され、手付金などの支払いもなされているという段階では、拒絶すれば信義則違反の問題になる。

Q じゃあ、初めから交渉に応じてなければ大丈夫ってことですか？

A いや、それもどうかかな。一般募集しておいて、何故に初めからその希望者に貸さない主張するのかという問題になる。判例はないけれど、少なくとも事実上トラブルの原因にはならぬ。どうしてもということなら、一般募集しないで、限られた人々の範囲でテナント募集するしかないと思う。

執筆者
飯沼総合法律事務所
(東京・神奈川)

尻玉 謙 弁護士

Profile
東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務、著作権・知的財産の法務など。

は、解除はできない。ただ、ルームシェア状態になれば、往々にして夜な夜な騒いだりして他に迷惑を及ぼすことになりかねないので、そうなれば、信頼関係の破壊として解除は可能となる。

Q なるほど、そうすると外国人に貸すときは、
A 外国人の賃借人との間でもめなないために、なおざらにすかざり、契約書に単身者用の賃貸であり、他の人を住まわせてはいけないことを明示し、きちんと説明しておくことだね。

Q わかりました。今回も大変勉強になりました。