

不動産
よもやま話

今年台風の当たり年でした。やっと蒸し暑さも秋の長雨も落ち着きつつある今日この頃、皆様いかがお過ごしでしょうか。10月です。食欲の秋、芸術の秋、スポーツの秋、あと私などには未だに馴染めぬ「ハロウィン」の季節、イベントも多く楽しい季節ですね。色々楽しんだ後は、お風呂に入ってさっぱりしたいところですが、そのお風呂にまつわる記念日が10月にもあります…もう過ぎてしまいましたが、10月10日は「銭湯の日」。1010…千と十で語呂合わせではないそうで、もともとは「スポーツで汗をかいた後の入浴は体に良い」とう事で、1964年に日本で初めて開催された「東京オリンピック」の開催日、10月10日が由来となって銭湯PRの日とされました。最近では昔ながらの銭湯はあまり見かけなくなりましたが、いわゆる「スーパー銭湯」などで、秋の夜風に吹かれて露天風呂…よろしいのではないのでしょうか。

さて今回は、弊社も扱う居付き不動産の中で、滞納賃料にまつわるお話です。とある借家人から「滞納賃料は敷金から差し引いて欲しい」と要求されたとします。この場合、実際に二つの判決事例があります。①敷金を差し入れた場合、借家人は債務不履行がないことを条件に、その返還を請求しうる（大審院 大正15年7月12日判決）。②敷金は、賃貸借存続中の賃料債権のみならず、賃貸借終了後家屋明渡義務履行までに生ずる賃料相当損害金の債権その他賃貸借契約により賃貸人が貸借人に対して取得することのあるべき一切の債権を担保し、賃貸借終了後、家屋明渡がなされた時において、それまでに生じた右の一切も被担保債権を控除しなお残額があることを条件として、その残額につき敷金返還請求権が発生するもの（最高裁判例 昭和48年2月2日判決）。つまりこれらの判例より、借家人側からは敷金から滞納賃料を差し引いて欲しいという事は出来ないとされています。逆に賃貸人側からは、滞納賃料と敷金を相殺することはできます。しかし、借家人が建物を明け渡すまでは相殺しないで、全額を預かっておくべきでしょう。むしろ滞納した場合は滞納分まで取り立て、敷金を多く預かっておく…賃貸人にとって敷金は債権を守る最後の砦であるとも言われているためです。

賃貸人の義務、賃借人の義務はさまざまあります。その分裁判になっているケースも多数あります。賃貸人側、賃借人側がお互いに良好な関係を築くのが一番かと思いますが、もめても最後は丸く収まるように最後の砦も使いよう、ですね。

社員の
独り言

私の子供も早いもので先月、1歳になりました。祝日で私も仕事が休みだったため、朝から一緒に写真を撮りに行ったり、部屋の飾りつけをしたりで大忙しでした。嫁さんも気合をいれて料理を作ってくれましたし、かなりバタバタでしたが、一日一緒に居る事も私にとっては珍しく、家族3人で楽しく誕生日をお祝いする事ができました。それにしても子供の成長の速さには本当にびっくりします。一年前とは全く違う仕草や行動をするので、感心します。今、彼の中でのマイブームは「アンパンマン！」を連呼することのようで、朝起きたらまずアンパンマン、何か上手い出来ないときもアンパンマン…、後ろから追いかけてもアンパンマンです。既に子持ちの知り合いなどから「子供はアンパンマンが好きだよ」とは聞いていたのですが、まさにその通りです。家もアンパンマンのおもちゃで一杯になっており、なかなか片付かず嫁さんは大変ですが、私はまあにぎやかで良しとし、次に何に興味を持つか楽しみにしている次第です。

これからも子供の成長と共にいろいろな行事も増えていくでしょうし、それらを一つ一つ噛みしめて楽しんでいきたいと思います。子供に親は育てられるといいますが、私も父ちゃん1歳です。親としてはまだまだですが、いつか息子と酒を飲み交わす日を夢見て、益々仕事がんばるゾー！

支店長：近藤



証券コード:3277

底地・居付き、買います。

株式会社サンセイランディック 大阪支店
〒541-0046 大阪市中央区平野町3-6-1
あいおいニッセイ同和損保御堂筋ビル3階
TEL: 06-4706-0040 FAX: 06-4706-0045

底地くん

