

●弁護士（元検事）  
愛知学院大学法科大学院特任教授  
國田 武二郎（堀松出身）

東京地検、横浜地検、名古屋地検、岡山地検、福井地検等で捜査・公判検事として財政・経済事犯、公安・労働事犯、選挙事犯、暴力事犯、風紀・麻薬事犯、外国人犯罪、少年犯罪、交通事犯等数多くの事件を担当。また、高等検察庁検事として、若手検事の指導育成にも当たる。平成15年4月、20年の検事生活を終え、愛知県弁護士会に弁護士登録。あすなろ法律事務所という名称で法律事務所を開設し、弁護士として活動。弁護士会では、刑事弁護委員会、民事暴力対策委員会、被害者対策委員会、業務対策委員会に所属。

平成18年4月から愛知学院法科大学院特任教授に就任。その他愛知県警察学校などで講師

# 法 相 談 律

## 借地・借家を巡る諸問題(その5)

**Q1：建物の賃貸人が職業や身分を偽って入居した場合どう対応したらよいでしょうか**

**A：**家主は、賃借人が家賃を確実に支払ってくれるか、立ち退く際に法外な要求を出さず人ではないか気にかかるため、入居希望者に対して職業などを尋ねることがよくあります。また、家主に信用してもらうために、入居希望者のほうから職業などを明らかにすることもあります。家主は、どんな人に建物を貸すかを自由に決めることができるからです。ところが、契約して入居した後に、賃借人の職業などが事前の話とは違っていたというケースがあります。このような場合は、家主は賃借人に対して強い不信感を抱き、契約を解消したいと考えるに違いありません。しかし、たとえば、「一流会社の社員」と称していた人が風俗業で働いていたり、「会社員」と称していた人が暴力団であつたりしても、それだけでは契約を解消する根拠としては不十分です。賃借人が家賃の支払など契約上の義務を確実に履行しているかぎり、職業などに偽りがあつただけでは、契約の解除や更新拒絶は認められにくいでしょう。ただし、職業などが当初の話と違っていた結果、現実に支障が生じてくれば、契約の解除や更新拒絶が認められる可能性があります。たとえば、暴力団員の賃借人のところで明らかに暴力団員とわかる風体の人たちがひんばんに入りするため、他の賃借人が恐がつたり、転居したりした場合などがそれです。また、

定職を持たない賃借人の場合は、家賃を滞納し、家主が催促しても支払うことができなくなる可能性もあります。

**Q2：建物の賃貸人が定員外の人を入居させたときはどうですか**

**A：**賃貸借契約書に、「居住する人を「○名」と明記する場合があります。では、記載した人数を超える人数で居住するようになったら、契約違反による解除が認められるでしょうか。仮に、夫婦2名で居住する予定で入居した後に、妻の妹が同居するようになったとしても、それだけで契約を解除することは困難でしょう。しかし、たとえば、賃貸物件内の3室のうちの1室を他人に賃貸して家賃を取った場合は、家主は無断転貸を理由とする契約解除が可能です。最終的には、居住人数を定めた趣旨を考慮しながら、家主と賃借人との信頼関係の破壊に至ったかどうかによって、契約の解除が認められるかが決まります。

**Q3 「子どもが生まれたら退去する」と定めた契約は有効ですか**

**A：**最近では少なくなりりましたが、「子どもが生まれたら退去する」旨の特約を結ぶケースがあります。子どもが生まれると、建物の損壊が激しくなることなどが予想されるので、家主の要望でこのような条項が特約として記載されるわけです。しかし、夫婦に子どもが生まれるのは通常予想されるこ

とであり、それを抑圧する特約は非人間的であるから公序良俗に違反して無効であるとされています。

**Q4：独身者用貸室に家族や異性を同居させた場合はどうですか。**

**A：**独身者用の貸室であつても、親族を一時的に宿泊させることは通常許される行為ですから、家主がこれを理由として明渡しを求めるとはできません。独身者用の貸室に親族以外の異性を宿泊させることは問題がありますが、これもただちに明渡しを求める根拠とはなりにくいでしょう。

最近、女子大生専用のマンションが増加していますが、男性はたとえ親族であつても内部に入れないことを条件として女子大生を入居させている場合は、その条件には相当の合理性があると考えられます。このようなマンションに繰り返し男性を宿泊させ、家主からの中止要求を無視した行為をする入居者に対しては、契約違反により契約を解除することができます。

**Q5：建物の賃借人が無断で長期不在、または蒸発した場合はどうなりますか。**

**A：**賃借人が、長期間不在をしたり、まれに立ち寄る程度でほとんど使用しない場合は、家賃が確実に支払われていたとしても都合なことがあります。店舗ビルや事務所ビルなどで、その一部がほとんど使用されていないと、他の店舗や事務所にも悪影響を与え、ビル全体の価値を低下させるようになるからです。また、アパートやマンションの場合は、老朽化が進むこともあります。

このような場合は、賃借人に対し、通常どおりにその建物や部屋が使用されるよう催告し、賃借人がそれに応じない場合は、用法違反で契約を解除するか、期間満了時に更新拒絶をして、明渡しを求めるときで賃借人が蒸発してしまつたら、当然、家賃滞納が続きますから、それを理由とする契約解除が可能です。しかし、解除を通知すべき相手方の所在が不明ですから、厳格に解除の通知をするためには、簡易裁判所に申立てをして、公示による意思表示の方法をとる必要があります。公示による意思表示には費用と時間がかかりますから、あらかじめ契約書で、「賃借人が所在不明になつて一定期間経過した場合は契約は当然に終了する」と定めておくのも一つの方法です。

**Q6：建物の賃借人がほとんど掃除をせず、部屋の汚れがひどいのですが、どうしたらよいでしょうか。**

**A：**賃借人は、借家(貸室)を通常の使用方法に従つて利用する義務があります。また、賃借人は、賃貸借が終了したときは借家を返還する義務があり、それまでの間は、善良な管理者としての注意を払いながら借家を利用する義務があります。「善良な管理者」としての注意とは、賃借人の社会的地位・職業・経験などから通常要求される程度の注意です。そこで、賃借人がほとんど掃除を行わず、その結果、たとえばカビが発生するなどして借家の損傷が進んでいる場合は、家主はその改善を要求することができます。賃借人が応じないときは、善良な管理者としての注意を払わないとして契約

を解除することも可能です。

なお、不注意によるたばこの火で畳を焦がしてしまつたときや、子どもが暴れて窓ガラスを割つたり、障子の棧を折つてしまつたときなどは、賃借人が修繕するか、あるいは、損害賠償責任を負います。

**Q7：通常の使用方法によって汚れた場合はどうなりますか。**

**A：**賃借人が善良な管理者としての注意義務を払い、通常の使用方法にしたがつて利用したにもかかわらず生じた汚れについては、賃借人は、修繕したり賠償する必要はありません。たとえば、期間の経過とともに畳がすり切れてきたり、ふすまが日焼けして変色したとしても、それらは当然のことですから、賠償などの義務はありません。しかし、契約書などで、借家を退去するときには畳替え、ふすまの張り替え、壁紙の張り替えを行なうなどの結んでいた場合は、その特約が有効とされる可能性があります。

**Q8：いつも騒いで苦情の絶えない建物の賃借人がいる場合どうしたらよいですか。**

**A：**賃借人は、契約又は借家の性質によって定まる使用方法に従つて借家を使用する義務があります。とくに、アパートやマンションの賃借人は、同じ建物内の他の賃借人に迷惑を及ぼさないようにする義務があります。アパートなどの共同住宅において、ある賃借人の貸室に大勢の訪問客が来訪し、ステレオのボリュームを上げたり、楽器を演奏したり、どんちゃん騒ぎをするなどして、他の賃借人や近隣に迷惑をかける行為を繰り返した場合は、用法違反になります。



# 健康カレンダー 伝言板

申込・お問い合わせ 志賀町保健福祉センター ☎32-0339

実施会場

◎…志賀町保健福祉センター ㊦…富来保健福祉センター

㊧…とぎ地域福祉センター

## 乳幼児健康診査

【受付時間】13:30～14:00

内容	実施日	対象	場所
4ヵ月児	4月10日(木)	平成19年12月生まれ	◎
3歳児	4月17日(木)	平成16年10月生まれ	◎

## 健康相談

【対象者】どなたでも

内容	実施日	時間	場所
いきいき健康相談	毎週金曜日	10:00～11:30	◎

## 予防接種

【受付時間】13:30～14:30

内容	実施日	対象	場所
BCG 予防接種	4月10日(木)	4ヵ月児健診受診後～生後6ヵ月未満	◎

## 機能訓練

【対象者】脳卒中後遺症等で日常生活が概ね自立している方

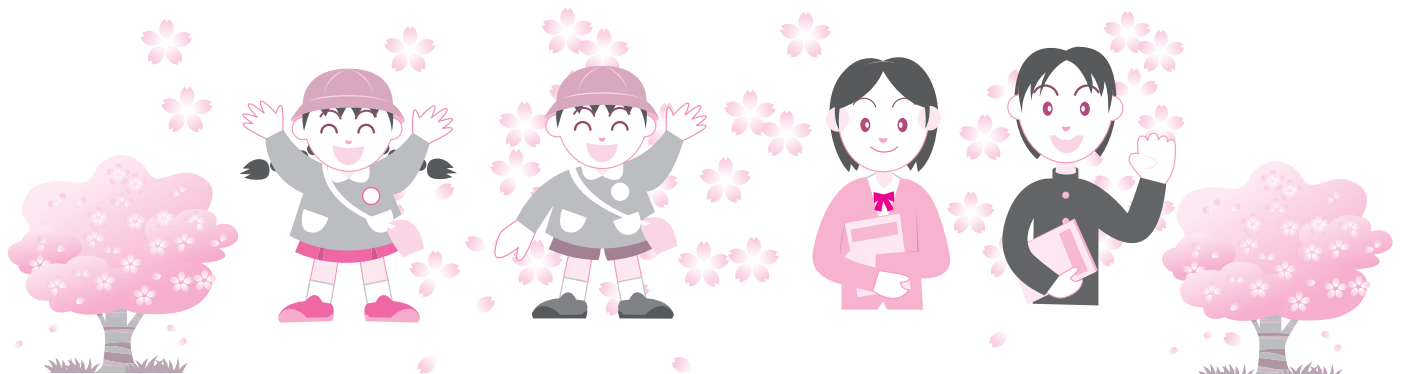
内容	実施日	時間	場所
リハビリ教室	毎週月曜日	10:00～13:00	㊧
	毎週金曜日	10:00～13:00	◎

※初めての方は、事前に保健福祉センターまでご相談ください。

## すくすく子育て

内容	実施日	対象	時間	場所
※1 すくすく・子育て相談	4月10日(木)	乳幼児のお子さんとお母さんどなたでも	14:00～14:30	◎
	4月17日(木)			◎
げんキッズ広場	毎週火・金曜日			◎
ゆう遊クラブ	※2 4月8日(火)	4ヵ月～1歳すぎまで	10:00～11:30	◎
	4月22日(火)	乳幼児のお子さんとお母さんどなたでも		㊦

※1 予約が必要です。希望される方は、保健福祉センターまでご連絡下さい。  
 ※2 ベビーマッサージを行います。予約が必要です。希望される方は、保健福祉センターまでご連絡下さい。



# 花のミュージアムフロア

## 4月のイベント

- ☆オープン抽選会  
応募期間 4月1日(火)～4月20日(日)  
※詳しくは館内のポスターをご覧ください。
- ☆オープンコンサート〔ヴァイオリン・チェロ・ピアノ生演奏〕  
4月6日(日) 11時～、14時～
- ☆志賀中学校 吹奏楽部演奏会  
4月13日(日) 14時～
- ☆ショップフェア  
4月12日(土)～20日(日)  
ショップで1,000円以上ご利用の方にくじ引きで、豪華賞品をプレゼント!!
- ☆アロマ無料体験!!  
4月20日(日) 11時～12時、14時～15時 定員(各回30名)  
申し込み締め切り4月13日(日) ※事前予約制
- ☆婦人コーラス発表会  
4月29日(祝) 14時～

## ◇花の教室

### 『ナチュラルクラフト教室』

4月27日(日) 13時30分～ ※参加費未定  
※事前に申し込みが必要です(1週間前まで) 都合により内容を変更する場合がございます。

### 今月のギャラリー

志賀水墨画会 3/20～5/11まで

☆ギャラリー出展者募集 ※詳しくはお問い合わせ下さい。

## 5月のイベント

- ☆スプリングナイト  
5月3日(祝)～5日(祝) 19時まで延長営業
- ☆癒しコンサート  
5月4日(祝) 18時～

## ◇花の教室

### 『フラワーアレンジメント教室』

5月10日(土) 13時30分～ 参加費2,000円

### 『春の花の壁飾り 創作フラワー教室』

5月11日(日) 13時30分～ 参加費2,500円

※事前に申し込みが必要です(1週間前まで)  
都合により内容を変更する場合がございます。

### ◇『毎月抽選で豪華な花鉢をプレゼント!!』

4月の応募期間 4/19～4/29  
クラフト利用者の中から3名様にプレゼント!!  
※詳しくは館内のポスターをご覧ください。

## お問い合わせ

花のミュージアム フローリィ

☎ 32-8787

# アリス館志賀

## 催し物 開館イベント

4月27日(日)～29日(祝)

「スタンプラリー」や「日替わり工作」などお楽しみいっぱい。

27日は「親子で和菓子作り」、29日は「お茶会」をするよ。  
みんなアリス館に遊びに来てね!!

## 2会場スタンプラリー

4月27日(日)～29日(祝)

アリス館からフローリィへ行くスタンプラリーだよ。  
それぞれのスタンプを集めて、プレゼントをゲット!



## 工作コーナー 選べる!ペンスタンド

4月1日(火)～4月8日(火)

紙コップを使った新学期グッズを作ろう!!

## とべ!とべ!こいのぼり

4月9日(水)～5月5日(祝)

ストローを使ったこいのぼりを作ろう!

## アニマルお手伝い券

4月9日(水)～5月11日(日)

お手伝い券を作って、お母さんにプレゼントしよう!!

\*必要な材料はすべてアリス館にそろっています。  
\*都合により内容を変更する場合があります。

## 企画展 花とアリス館

4月1日(火)～30日(水)

能登の四季の移り変わりをアリス館の花々の写真展にてご覧頂けます。

## お問い合わせ先

北陸電力(株)アリス館志賀 ☎ 32-4321

開館時間 9:00～16:30(入場無料)