

具体的な35事例から学ぶトラブル対処法
契約条項の留意点と法的リスクへの備え

不動産賃貸における 法的リスク管理と トラブル対処実例集

保存版



2024年9月10日発刊

●A4判／縦型／110頁 ●定価104,500円(本体95,000円)

特徴

1

賃貸借契約の締結にあたり、原状回復、再契約など、
トラブルになりがちな条項を取り上げ、
解釈における留意点、有効性に対する法的知識を深めます。

2

賃借人や施設来場者、近隣とのトラブルにおいて、
管理会社、テナント、オーナーの管理責任の範囲を含め、
適切な対処法を習得します。

3

電気料金の請求、賃料未払い、敷金の差押え、車両放置など、
よくある事案を中心に35事例・50ケース超を収録。
経験豊富な弁護士が役に立つ対策を示します。

ご案内

賃貸管理物件において、日常発生するテナント、施設利用者、近隣とのトラブル・クレームは多岐にわたり、その対応に専門的な知識が要求されるケースも増えてきました。法令遵守はもちろん、不動産賃貸に関わる十分な理解がないと、誤った対処によりさらに大きなトラブルに発展するリスクもあり、法的知識を理解したうえで初期対応と交渉が求められます。

また、賃貸管理会社にとって、適切な対処と早期の解決は、円滑な賃貸管理と不動産オーナーからの信頼向上に欠かせません。

第1編「法的知識と契約条項における留意点」では、基礎知識として、定期建物賃貸借契約をはじめ主な契約条項における留意点と有効性を理解し、トラブルの未然防止

に必要な法的知識を深めることができます。

第2編「実例集～トラブル対処・トラブル回避のポイント」では、契約内容の変更、電気料金の請求、賃料未払い、敷金の差押え、車両放置など、賃貸管理物件でよくある事案を中心に35事例を収録。法的根拠や裁判例、和解したケースを示しながら、陥りがちなミスを防ぐとともに、トラブル対処の方法とスキルを習得します。

第3編「賃貸借契約書の参考条項」では、普通建物賃貸借契約書、定期建物賃貸借契約書の条項ごとに、具体的な明記の方法を開示し、その効力と留意点を解説します。

長期的な不動産賃貸運用と円滑な賃貸管理を目指す、不動産オーナー、デベロッパー、PM会社の皆様にご購読をお勧めいたします。

著者

田中利生

フォアフロント法律事務所
弁護士

1969年生まれ。日本大学法学部卒業。第二東京弁護士会所属。土地賃貸借関係、建物賃貸借関係、区分所有法関係など、多くの不動産関係の案件を取り扱う。過去には、建替えのため、300戸余の賃貸物件の明渡し案件を3年間かけて任意交渉から明渡しの裁判(10戸余)までを行ない、明渡しを完了させた。賃貸管理にかかる案件についても、アドバイス、任意交渉、または訴訟追行を行なっている。

不動産賃貸における法的リスク管理とトラブル対処実例集

編集内容

第1編 法的知識と契約条項における留意点

I. 民法上の賃貸借契約

- (1) 契約期間
- (2) 法定更新等
- (3) 善管注意義務
- (4) 賃貸物の修繕等
- (5) 賃貸物の滅失
- (6) 無断転貸、無断譲渡の禁止
- (7) 賃料の支払い等
- (8) 債務不履行に基づく損害賠償責任
- (9) 解約の申入れ
- (10) 解除
- (11) 原状回復
- (12) 敷金
- (13) 違約金等
- (14) 中途解約
- (15) 保証

II. 借地借家法

- (1) 契約期間
- (2) 法定更新等
- (3) 賃料増減額請求権
- (4) 賃貸人からの解約の申入れ

III. 定期建物賃貸借契約

- (1) 要件
- (2) 電磁的方法による提供

IV. その他契約条項における留意点

- (1) 目的
- (2) 更新料
- (3) 管理費、電気料金、諸費用の請求
- (4) 消費税
- (5) 届出事項
- (6) 工事区分、資産区分
- (7) 公租公課
- (8) 付保険
- (9) 反社会的勢力の排除に関する条項
- (10) 合意管轄(専属的合意管轄)
- (11) 協議事項
- (12) 特約

第2編 実例集～トラブル対処・トラブル回避のポイント 考察/事例/解説

I. 賃借人に関連した事案

1. 手数料を加算して電気料金を請求する場合の留意点
2. テナントからの賃料減額請求を受けたときの対処法
3. テナントが共用部分を使用したい旨を申し入れた場合の対処法

4. テナントが用途変更を申し入れた場合の対処法
5. テナントにて経営主体の変更等が生じたときの対処法
6. 賃料等の未払いテナントへの対処法
7. 預かり敷金が差し押さえられたときの対処法
8. テナントが倒産及び破産したときの対処法
9. 個人テナントが死亡したときの対処法
10. 賃貸管理物件で自殺があったときの対処法
11. 賃貸借契約における違約金等を請求する際の留意点
12. テナントとの契約が業務委託契約であるときの対処法
13. テナント間でトラブルが発生した場合の対処法
14. 定期建物賃貸借契約締結の際の留意点
15. 定期建物賃貸借契約につき契約内容を変更する際の留意点
16. 普通建物賃貸借契約から定期建物賃貸借契約に切り替える際の留意点
17. 定期建物賃貸借契約を再契約する際の留意点
18. 定期建物賃貸借契約における終了通知を遅滞した場合の対処法
19. 定期建物賃貸借契約の終了通知後もテナントが退去しない場合の対処法
20. テナントが原状回復義務を履行しない場合の対処法

II. 第三者に関連した事案

21. 賃貸管理物件内で顧客が転倒したときの対処法
22. 賃貸管理物件内の駐車場で交通事故が発生した場合の対処法
23. 賃貸管理物件内の駐車場に車両を放置された場合の対処法
24. 顧客からの賃貸管理物件に対する苦情への対処法
25. 近隣からの苦情への対処法

III. オーナー、管理会社に関連した事案

26. 電気料金等を誤請求したときの対処法
27. サブリースにて賃貸管理している場合の留意点
28. テナント指定の内装業者による施工の留意点
29. 賃貸管理物件で漏水が発生した場合の対処法
30. 賃貸管理物件で火災が発生した場合の対処法
31. オーナーが賃貸管理物件を売却する場合の対処法

32. 個人オーナーが死亡等した場合の対処法
33. 賃貸管理物件の耐震性が不足している場合の対処法
34. 賃貸管理物件の建替えに向けた対処法
35. 区分所有建物における賃貸管理の留意点

第3編 賃貸借契約書の参考条項

1. 契約書の有無

2. 冒頭に契約要項を記載する方法

3. 普通建物賃貸借契約固有の条項

- (1) 頭書
- (2) 賃貸借契約の締結
- (3) 契約期間条項
- (4) 更新条項
- (5) 更新料
- (6) 賃料の改定

4. 定期建物賃貸借契約等固有の条項

- (1) 事前説明
- (2) 契約の締結
- (3) 契約期間等
- (4) 賃料増減額請求権の排除

5. 共通の条項

- (1) 目的
- (2) 固定賃料
- (3) 歩合賃料
- (4) 管理費
- (5) 敷金、保証金条項(償却も含む)
- (6) 電気料金、諸費用
- (7) 遅延損害金条項
- (8) 消費税
- (9) 善管注意義務
- (10) 修繕
- (11) 禁止行為等
- (12) 届出事項
- (13) 反社会的勢力の排除に関する条項
- (14) 債務不履行に基づく損害賠償責任等
- (15) 工事区分、資産区分
- (16) 公租公課
- (17) 付保険
- (18) 滅失等
- (19) 中途解約禁止条項
- (20) (条件付中途解約条項)(事業用)
- (21) 解除条項
- (22) 原状回復義務条項(事業用)
- (23) 使用損害金条項(事業用)
- (24) 保証条項
- (25) 専属的合意管轄裁判所
- (26) 協議

ご注文方法

ホームページからお申込みください。

<https://www.sogo-unicom.co.jp/databook/>

お申込みを受付次第、商品とともに請求書をお送りいたします。

銀行振込でお支払いください。クレジットカードでも決済いただけます。

お問合せ

総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬり彦ビル南館6階

ご注文、お支払い等 TEL. 03-3563-0025 [管理部]

編集内容 TEL. 03-3563-0120 [企画情報部]