

# 最新の裁判例から学ぶ商業ビル賃貸のトラブル予防法

【 講 師 】

多湖・岩田・田村法律事務所

弁護士

多湖 章 (敬称略)

【 講義概要 】

近時、オフィス・商業ビルの賃貸(事業用賃貸)に関するトラブルが多発し、実務に影響を与える裁判例も続出しています。本セミナーでは、オフィスビル賃貸においてしばしば争われる論点や疑問点をピックアップし、「トラブルにならないための予防法」について解説致します。

【 講義項目 】

## 1. オフィスビル賃貸における近時の争点

### (1) 借地借家法の適否

- ・「業務委託契約」「デパ地下出店契約」「立体駐車場契約」と「賃貸契約」の差異
- ・「借地借家法の適用はないことを確認する」との条項は更新拒絶の「正当事由」として考慮されるか

### (2) 消費者契約法(平成13年施行)の適否

- ・貸主が「事業者」、借主が「個人」でも消費者契約法が適用されない場合

### (3) 不動産管理会社の責任と権限

- ・管理会社による立退き交渉の可否

### (4) 「明渡し」の意義

- ・明渡義務と原状回復義務の関係
- ・室内残置物強制撤去(自力救済)の可否

### (5) 修繕義務の意義

- ・修繕義務違反を理由とする契約解除の可否
- ・修繕箇所を発見した場合の貸主への通知義務等
- ・「借主が修繕費用を負担する」との条項により借主は積極的修繕義務を負うか

## 2. 最新裁判例の紹介(セミナー実施日までに随時追加予定!)

(1) 大規模商業施設において、ビル所有者が電力会社への実際の支払額に、電気設備の保守管理、検針費用等を付加してテナントに請求することの可否(東京地裁平成25年8月29日判決、東京高裁平成25年12月10日判決)

(2) テナントの中に脱法ドラッグ(危険ドラッグ)販売店が存在することを説明しなかったことが、他のテナントに対する説明義務違反あるいは隠れた瑕疵といえるか(東京地裁平成25年10月31日判決)

(3) 賃貸人は、どのような場合に賃借人に対し耐震工事の必要性につき説明する義務があるか(東京地裁平成26年1月29日判決)

(4) 耐震性に欠ける建物の取壊しを理由とする立退請求の可否、賃借人が賃貸人に対し耐震補強工事をするよう請求することの可否(東京地裁平成25年12月24日判決)

(5) 貸主の承諾を得ずに行った修繕費用の償還請求の可否(東京地裁平成25年2月18日判決)

## 3. 関連質疑応答

\* セミナーの録音、撮影、転送等はお断り致します。また、同業(法律事務所ご所属)の方は、お申込みご遠慮願います。

講師略歴

2001年早稲田大学政経学部卒業。2006年中央大学法科大学院修了(法務博士)。2007年弁護士登録(第一東京弁護士会)。主として不動産売買・賃貸トラブル、借地借家問題に取り組み、2010年「多湖総合法律事務所」を開設。2011年「多湖・岩田・田村法律事務所」と改称し(現在、在籍弁護士7名)、今日まで、不動産関係の訴訟案件を多数抱える。第一東京弁護士会不動産取引法研究部会所属。弁護士業務の傍ら、2008年より現在まで、中央大学法科大学院にて教員を務める。

《 日本ナレッジセンター セミナー NO.141208 》

開催日時

2014年12月8日(月) 13時20分～15時50分(開場:13時5分)

(セミナー終了時間につきましては、Q&Aにより10分程度前後致します)

会場

銀座フェニックスプラザ(紙パルプ会館)3階 会議室 東京都中央区銀座3-9-11  
(会場へのアクセスにつきましては、お申込後、会場アクセス地図をご案内致します) TEL(03) 3543-8118

参加費

1名 23,328円 (21,600円+消費税) 2名(同一法人) 同時申込 42,228円 (39,100円+消費税)

注1) 2名同時申込料金は、同時申込以外の場合は適用されませんのでご了承下さい。  
注2) 3名以上でお申込みの際は、上記2名料金を基準に算出いたします。(2名料金 ÷ 2 × 参加者人数)  
注3) 振込手数料はご負担願います。

申込方法

1. 下記の申込欄をご記入の上、FAXでお申込下さい。Eメールにてお申込をされる場合は、下記申込内容と同内容をご送信下さい。(フォームはご自由にて結構です)
2. お申込を頂きますと、①受講証 ②会場地図 ③ご請求書をご郵送致します。  
お申込をされてから、5日程度経過してもお手元に上記書類が届かない場合はご一報頂けましたら幸いです。
3. 参加費は開催前日までに請求書に記載の銀行口座へお振込み下さい。  
開催後のお振込みとなる場合は、下記の申込書内の「お振込み予定日」を必ずご記入下さい。
4. 定員になり次第締め切りますので、早めにお申込下さい。
5. 振込先: みずほ銀行 新橋支店(店番号130) 普通2288581 口座名: 株式会社日本ナレッジセンター  
ニホンナレッジセンター

申込み先 株式会社日本ナレッジセンター 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-12-12  
TEL:03-5511-8668 FAX:03-5511-0707 Eメール: info@jkcc.jp

キャンセル(お申込み後の取消しについて)

お客様のご都合でキャンセルをされる場合は、FAX又はEメールにてご連絡下さい。また、キャンセルに際しましては下記の通り適用致しますので、お申込前に十分にご確認下さいませお願い致します。

- 〈キャンセル料〉①開催日より4日前まで(土日及び祝日を除く)・・・無料(12月3日迄)  
注) お客様の御都合によりキャンセルされる場合、返金時の振込費用をご負担下さいませお願い致します。  
②開催日より3日前から(土日及び祝日を除く)・・・参加費の全額(12月4日以降)  
注) ②の場合はセミナー資料の送付または代理人の出席をもって参加とさせていただきますので、ご了承下さいませようお願い申し上げます。

参加申込書 このままFAXにてお送り下さい、着信のご連絡を申し上げます。(ご記入者氏名: )

12月8日(月)開催【No. 141208 裁判例から学ぶ商業ビル賃貸のトラブル予防法】 2014年 月 日

団体名		
所在地 〒 -		
TEL:		FAX:
参加者ご氏名	フリガナ	所属部署・役職名
請求書のご送付先	<input type="checkbox"/> ご記入者宛て <input type="checkbox"/> 上記 <input type="checkbox"/> 右記	
お振込み予定日	(開催後のお振込みの場合のみ記入) 年 月 日	
Eメールでの セミナー案内希望	@	

・当日は出席者(団体名)リストの配布を致しません。・講師へ団体名、部署、役職、氏名を連絡しております。

ご記載頂きましたお客様の個人情報は、厳正な管理下で安全に保管し、当該セミナーに関する業務の処理及び今後のセミナーのご案内に利用させていただきます。また、当該セミナー講師以外の第三者へ情報を提供することはございません。

◆個人情報についてのお問合せ先:

〒105-0001 港区虎ノ門1-12-12 石田印房ビル 株式会社日本ナレッジセンター 電話 03-5511-8668 info@jkcc.jp