

# 賃貸マンション管理・運営の法律実務対応

～ 同じ賃貸借契約でも商業ビルの運営とは異なる注意点を解説～

【講師】

多湖・岩田・田村法律事務所 弁護士 多湖 章氏

【講義概要】

経済の先行きが見通し難い状況が続く中、安定的なアセットである賃貸マンションへの投資が増えています。賃貸マンションでは、商業用テナントビルと異なり消費者契約法が適用されるため商業用テナントビルでは有効な条項が無効とされたり、「居住用」であることから、安否不明や同居人・隣人間トラブルなど商業用テナントビルではあまり想定されないトラブルが発生します。今回のセミナーでは、賃貸マンションの管理・運営上想定される法的リスクを確認しつつ、これを予防するため契約書を作成する段階で意識しておくべき注意点につき、裁判例等で問題となった条項を紹介しながら解説します。

【講義項目】

\*当セミナーの録音、転送、撮影等はお断りしております。  
また、法律事務所の方の申込みはご遠慮ください。

## 1. 賃料・更新料に関する条項

- (1) 転借料滞納が発生した場合に賃借料を一方的に減額する条項（東京地判令和3年6月25日）
- (2) 法定更新でも更新料を支払わせる条項（東京地判令和3年9月30日）

## 2. 居住状況を確認する条項

- (1) 同居人や家族構成の変更通知義務を課す条項（東京地判令和1年10月11日）
- (2) 長期不在通知義務を課す条項（東京地判平成6年3月16日）
- (3) 安否確認のための立入りを認める条項（東京地判平成24年9月7日）

## 3. 違約金に関する条項

- (1) 中途解約の場合の違約金条項（消費者契約法9条1号，東京地判平成27年11月4日）
- (2) 明渡し遅延の場合の違約金条項（消費者契約法10条，東京地判平成20年12月24日）
- (3) 原状回復義務不履行の場合の違約金条項（東京地判平成29年11月28日）

## 4. 契約解除・退去に関する条項

- (1) 無催告で契約解除できる旨の条項及び明渡しを擬制する条項（最判令和4年12月12日）
- (2) 後見開始を理由に契約解除する条項（消費者契約法8条の3）
- (3) 退去時の清掃費用を定額で負担させる条項（東京地判令和4年3月30日）
- (4) 契約終了と同時に家財放棄させる条項（札幌地判平成11年12月24日）
- (5) 解除通知の到達を擬制する条項（民法97条2項）

## 5. 修繕に関する条項

- (1) 賃貸人の修繕義務を免除する条項（民法606条1項，最判昭和29年6月25日）
- (2) 不具合の通知義務を課す条項（民法611条1項，615条）
- (3) 賃借人の修繕権限を制限する条項（民法607条の2）
- (4) サブリース会社にエンドと連帯して修繕義務を負わせる条項（東京地判昭和40年9月25日）

## 6. 連帯保証に関する条項

- (1) 保証人に対する時効完成猶予を賃借人に及ぼす条項（民法441条）
- (2) 保証債務の元本確定に備える条項（民法465条の4第1項）
- (3) 保証人に対する情報提供完了を確認する条項（民法465条の10）

## 7. 関連質疑応答

※テキストは紙資料ではなく、PDFの配布となりますのでご了承下さい。

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。2007年弁護士登録。2011年多湖・岩田・田村法律事務所設立（現在弁護士11名）。東京法務局筆界調査委員(2018年～)。近時の著作として「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の概要」（経済法令研究会『JA金融法務575号』2018年9月），『難局を乗り切る！商業ビルテナントのための賃料減額・猶予・解約交渉』（レガシィ2020年5月），『書籍には載っていない！相隣紛争で判断に迷う時の解決法』（レガシィ2021年6月）等。

【開催日時】 2023年3月1日（水）13時30分～16時30分（13時10分よりオンライン受付開始）

【会場】 各自のPC等でご聴講下さい。

\* Zoomの使用が可能かどうかをお申込み頂く前にご確認ください。PCや社内の規定で使用できない場合もございます。

【参加費】 1名 25,740円（23,400円+消費税） 2名（同一法人）同時申込 45,980円（41,800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。

【申込方法】 注2) 振込手数料はご負担願います。 注3) オンライン聴講に必要な通信料は含まれておりません。

下記の申込欄をご記入の上、FAXにてお申込下さい。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。）お申込みを頂きますと、お申し込み後4日程度でご請求書をご指定の住所に郵便にて発送致します。開催の3日前までにテキスト(PDF)をメールにて送付致します。

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 虎ノ門石田印房ビル
	TEL:03-5511-8668	FAX:03-5511-0707 Eメール: info@jkcc.jp

【ご受講の流れ】

1. 受講に必要なURL及びIDとパスワードに関しましては、セミナー開催日の2日前（土日祝日を除く）にメール致します。
2. セミナー当日にURL等からZoom画面に入室ください。3. 以上で聴講可能になりますが、詳細はURL等送信の際にご案内申し上げます。

【お申込み条件／必ずご確認くださいますようお願い致します】

1. セミナー参加費の振込手数料は貴法人にてご負担下さいますようお願い致します。
2. 参加費は原則としてセミナー開催前までに指定の銀行口座へお振込み下さいますようお願い致します。セミナー聴講後のお振り込みとなる場合は、下記の申込書内の「お振込み予定日」を必ずご記入下さい。

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

3. 受講料1名につきまして、1名の方のご聴講をお願いしております。

\* 複数名での聴講や第三者へ動画の転送、動画の録画、録音等のご遠慮下さい。

キャンセル（お申込み後の取消し）について、お申込前に十分にご確認下さい。

注）キャンセルをされる場合は、履歴を残す都合上、FAX又はEメールにてご連絡下さい

【キャンセル料】①開催日より7日前まで（土日及び祝日を除く）・・・無料（2月20日迄）

注）お客様のご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す様お願い致します。

②開催日より6日前から（土日及び祝日を除く）・・・参加費の全額（2月21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、ご了承下さいますようお願い申し上げます。また、開催前日までにお振込みが完了していない場合でもキャンセル料はかかりますのでご注意ください。

申込書【230301】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。 月 日（ご記入者名: ）

会社・団体名		
参加者ご氏名	フリガナ	所属部署・役職名
TEL	FAX	
Eメールアドレス	◆ セミナー告知のメール配信を希望される方は☑して下さい。希望する <input type="checkbox"/>	
所在地（請求書のご送付先）	☐ご記入者宛 ☐ご参加者宛 ☐PDFのみ（郵送不要） ◆ ご請求方法を☑して下さい。	
〒	-	
備考欄		
お振込み予定日（聴講開始後のお振込みの場合のみ記入）	年	月 日

・ 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、メールアドレス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ありません。

◆ 個人情報についてのお問合せ先:

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