気軽に お悩み解決！ 法律コーナー

第5回

今月の担当は…

菊池 尚（ひさし） 弁護士

このコーナーでは、岩手弁護士会所属の弁護士による、身の回りの悩みごと、トラブルなどを未然に防止するための法律知識などを紹介します。

今回は…「家の賃貸」についてです！

―家を借りる場合に賃貸借契約書のどこをチェックすればいいですか。

賃貸借契約書にはいろいろなことが書いてありますが、①契約期間、②更新手続、更新料の有無、③賃料の額、支払期日、④原状回復義務の範囲、⑤契約の解除の要件、手続等に特に注意してください。

―２年ごとに１か月分の賃料を支払う特約がありますが、このような特約は有効でしょうか。

この程度の金額であれば有効です。貸主は更新料が入ることを前提に家賃の額を決めているので、あまりに高額な場合を除いて特約は有効とされています。契約時に更新料の有無についても確認してください。

―賃貸借契約終了時にクリーニング代は借主が負担するという特約がありますが、このような特約は有効でしょうか。

ケースバイケースです。ただし借主は普通に掃除して返還すれば十分で、クリーニング業者が行うような掃除は必要ありません。そこで、①クリーニングの範囲を賃貸借契約書で明確に決めること、②代金も妥当であること、③借主が負わなくてもいい義務を負担することになる旨が十分に説明されたことが有効となる条件と考えられます。契約時にクリーニング代についても確認してください。

―現在月５万円で家を借りていますが、貸主から来月から月７万円にすると言われました。貸主の言う通りに７万円を支払わなければならないのでしょうか。

５万円を払えば十分です。賃料は裁判の手続以外で一方的に上げることはできません。ただし、５万円の支払いまで止めてしまった場合には賃料不払いで解除になることがありますので気を付けてください。

―他に賃貸借契約でどういう点を気をつければいいでしょうか。

現在、借主を保護するためのさまざまな法律が定められていますので、必ずしも貸主の言いなりになる必要はありません。ただし法律は複雑でわかりにくい場合もありますので、貸主との間で争いになった場合はまずは弁護士に相談するのがよいでしょう。

―山田町法律相談センター―

▷相談日　毎週月・水・金曜日、毎月最終土曜日
▷時間　午前10時～午後３時（受け付けは午後２時半まで）
▷設置場所　旧山田病院３階（八幡町）
◆問い合わせ　☎81－2560

菊池弁護士に直接ご相談の方は、岩手総合法律事務所（盛岡市神明町10－15☎019－653－5679）へどうぞ。

虹のキャラバンを開催

あたりまゆ美さん

山田たかおさん

公益社団法人虹の会主催による「虹のキャラバン」を開催します。席に限りがありますので、観覧希望の方はお早めにお越しください。

▷日時　９月４日（木）　午後１時～２時
▷場所　町中央公民館小ホール
▷内容　山田たかおさんとあたりまゆ美さんによる音楽や歌を中心としたトークショー
▷定員　150人
◆問い合わせ　町健康福祉課高齢者福祉係（☎82－3111内線148）へどうぞ。

町民芸術祭の参加者を大募集

平成25年度町民芸術祭の様子

町教育委員会では、10月開催の町民芸術祭への参加作品や出演者（団体）を募集します。

▽開催期間　▼展示部門…10月11日～13日▼舞台部門…11月16日（音楽の集い）、11月23日（民謡と踊りの集い）
▽募集内容　▼展示部門…書道、絵画、華道、手芸などの作品（１人２点以内）▼舞台部門…民謡、踊り、器楽、ピアノなどの出演者（１団体15分まで）
▽応募期限　８月29日まで
◆申込先・問い合わせ　町教育委員会文化係（☎82－3111内線646）へどうぞ。