電力料金問題をテーマに50人超集まる

不動産経営者倶楽部 法務部会勉強会 再現

不動産経営者倶楽部・法務部会は、電力料金の値上げ問題、原状回復・賃料滞納トラブル対策など、ビルオーナーの関心の高いテーマを企画したこともあり、50人以上の聴講者が集まって活況を呈した。特にパネルディスカッションでは、事前に東京電力の値上げに対して、各オーナーがどのように対応したのかアンケートを収集した結果、様々な意見が集まった。また、聴講者からは鋭い質問が飛び交うなど白熱した議論が展開された。

賛助会員セミナー　賃料滞納等の契約トラブル対策　第2弾
占有移転禁止の仮処分や即決和解手続利用

法律事務所アルシエン
弁護士
木村　俊将氏

滞納が発生したら直ちに支払いの催告を行うことが必要不可欠です。時間が経過すると、厳しい対応をしないオーナーだという認識が相手に芽生えてしまい、支払い期限がさらに延びることも考えられます。

契約書の文面で、例えば滞納が発生した際に2カ月で契約解除の通知を出すと明記していれば、内容証明郵便で解除の意志表示を行い、契約書通りの行動をとることを相手に認識させられます。それでも、支払いの意志が見られない場合、契約の解除を行いますが、応じてもらえないのであれば建物の明渡し、もしくは未払い賃料の支払いを求める訴えを提起します。そして判決が確定し、債務名義を取得して強制執行に取りかかりますが、国土交通省による家賃滞納が発生した時の対応状況に関するアンケートの結果だと、所要期間として8・5カ月前後かかるとされております。万が一、テナントが占有部を明渡さなければ、次のリーシングを行うことができないため、収入はゼロのままのほか、裁判費用や残置物の処理費用をオーナーが負担せざるを得ないこともあります。そして、滞納期間が長期化することで、1年分の保証金を預かっていたとしても担保余力を超えて損失が拡大してしまうような状況です。そういった事態に陥らないためにも、迅速かつ毅然とした対応が重要なうえ、管理会社に全てを任せてはいけません。

はじめは親身に状況を聞いたとしても、相手の言い分に誠意を感じなければ躊躇せずに法的措置をとることが求められます。そういった場合には相手と小さな約束を結び、その約束を守れるのかどうかを試すのも一つの手段になります。以上が一般的な賃料滞納の対策ですが、いかにして費用や時間などの労力をかけることなく、損失を少なくさせるかと考えた時に、即決和解手続の利用が有効となります。即決和解は簡易裁判所に和解を申し立て、退去の時期や滞納賃料をどうするかなどが明記された和解調書を作成してもらいます。即決和解が締結されていることで、たとえ約束を破ったときに訴訟を省いて強制執行を実施することが可能です。そのため、できるだけはじめにテナントと話し合い、即決和解の手続きを進めるべきだと思います。ただ、相手側が即決和解に応じないようであれば、裁判所に仮処分命令を申し立て、「債務者（賃借人）は占有を移転するな」という命令をもらい、仮に訴訟中に占有者が変わっても強制執行が可能なほか、即決和解への交渉にもメリットです。

特別講演
原状回復トラブル回避につながる最強の契約書をつくるポイント

日本住宅性能検査協会
理事長
大谷　昭二氏

いままでのわたしどもの協会でも原状回復問題の研究がございまして、一般の賃貸住宅含めて、事業所物件に関しましてもコンサルを受けておりますが、今の実態、本来こうあるべき姿というものがあり、そこで基本的な目的としてトラブル防止の契約などについて感じたことをお話ししたいと思います。基本的な話は民法と借家法しかありません、そのなかで平成10年にまとめられた国交省のガイドラインというものが一種の特別法という形で判例上応用されてきているという事実もあります。そのポイントは消費者契約法第10条の不当条項の否定になります。事業者物件はBtoBですからあくまで消費者ではありませんが、権利の意識が芽生えてきていることがベースにあります。そうこうしているうちに平成16年東京ルールと呼ばれる、仲介業者にむけて特約条項をしっかり説明をしなさいという主旨の賃貸住宅紛争防止条例ができました。住宅について条例でそのように意識づけてきたということは事業者物件のほうにも何年後かに影響してくるというのが事実なのですね。原状回復というのは三つあります。一つ目は入れたものを出すという民法上の収去義務、二つ目は棄損破損汚損をなおす損害賠償、そして三番目は損耗経年劣化を入居者に負担させる、特約の扱いをどうするかというところです。今までの契約は入ったときの状態に戻せというものが多く、現在はコンプライアンスが求められているということを頭に置くと、いままでの原状回復では非常にファジーすぎて実際はよくありません。争いになったとき、単なる元に戻すだけの条項だけでは非常に弱いです。特約の定義とは、将来被るだろう金額含めた負担すべきものを明確にすることが前提としてあります。具体的には債務不履行m²あたりいくらなどを明確に書かないと特約になりません。平成17年に最高裁で自然損耗経年劣化はオーナーが持ちなさいという判例が出ており、その問題自体が争うような問題ではなくなってきています。事業者物件に関しましても簡裁レベルなどではそういうふうな流れができつつあります。自然損耗経年劣化はオーナーが負担しなさいということに対して、不履行したとなると損害賠償になります。では損害賠償の判断はどこでするかというと、通常の仕様か、または通常を超える仕様かという点をお互いどう見るかが問題でしょう。通常を超える仕様でどこまで入居者が負担するのかについては、予見できるものについては賠償の対象になります。実際に平成12年に印刷工場として借りていた物件で、入居者に対し汚れたタイルカーペットを全面的に張り替えなさいという判例もありましたが、明確に賃貸借契約において特約が明記されていなければ、争った場合には基本的に自然損耗経年劣化を入居者に持たせることは厳しいという状況でもあります。

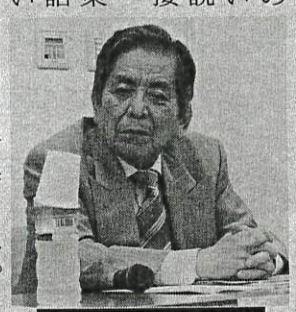
パネルディスカッション：徹底討論！ビルオーナーは電力料金値上げ問題にどう取り組むべきか

法律事務所アルシエン
弁護士
木村　俊将氏

不動産経営者倶楽部
座長
稲垣　俊勝氏

稲垣　今年1月、東京電力は大口需要家に対して平均17%の値上げを実施すると発表しました。しかし、話は二転三転し、ついには東京電力の社長が「電気料金値上げの申請は義務・権利」と記者会見で述べました。東京電力にとって我々ビルオーナーはお客さんのはずですが、「義務・権利」といった言葉を発すること自体が一般的な感覚とずれていると感じます。これは賃料を上げる義務・権利があると言っていると同じことです。この横暴な発言に対して私自身、強い憤りを感じています。さて、勉強会にあたって来場者の皆様には東電との契約がどのような状況かアンケートを提出して頂いております。中身を見てみると、いかにこの問題への関心が高いかということがよく分かります。私自身も東電に値上げ拒否の意思表示をしました。ではまず安田氏に今回の対応についてお話しして頂きたいと思います。

安田　青山でビル経営を行っております。きっかけは「週刊ビル経営」で電力料金値上げについて特集されていたページを読んだことです。紙面に載っていたオーナーの方は東電の対応に対しては強く憤りを感じていたようで、私も同感でありました。さらに読み進むと東京電力は相手によって態度を変える会社なのではと思いはじめ、同号の稲垣氏が東京電力の窓口に直接出向いたという記事を読み、稲垣氏に直接連絡をしました。稲垣氏は「直接東電に出向いてお話しされては」というアドバイスをいただき、当ビルの管轄である東京電力銀座支社に赴きました。着くなり担当者に「あなたでは話にならないので上司を呼んでください」と伝えました。結果、銀座支社の副支社長が出てきました。副支社長は滔々と値上げについて話していたのですが、その内容は全く的を射ておらず、本人に「あなたの話はまったく理解できない」と伝えました。私はテナントに対して値上げを納得して頂くよう説明しなくてはなりません。ですから、もっと分かりやすく説明してくれと言ったのですが、副支社長は「上層部のものと検討してご返事いたします」と言ったので、その日は帰宅しました。このやり取りが4月4日です。翌日手元に届いた電気料金の請求書の金額欄は0となっていました。4月9日に返事をすると話していたので待っていたのですが9日には連絡は来ませんでした。その後、4月19日には返事をすると連絡が来たのですが、19日になっても回答は無し。26日になって副支社長から連絡があり、「もうしばらくお待ちください」との連絡を受けたのですが、5月に入っても未だ連絡がありません。こういったことは一般社会では通用しません。私としてはこうした事態に対してビルオーナーが団結して声を上げるべきだと考えています。



青山安田ビルディング
取締役社長
安田　季彦氏

木村　0円の請求が来たということは実際に払えないと思いますが、使った分の電力料金については後に請求されると考えておくほうが良いと思います。東電はオーナーからアクションがなければ料金変更に合意したとみなしているようですから、値上げに異議のある方は同意しないという意思をしっかりと示す必要があるでしょう。

稲垣　私が代表を務める全国資産保全支援ネットワーク名義で公正取引委員会に対しても独占禁止法に基づき申告書を提出しました。どうでしょう、不動産経営者倶楽部法務部会名義で東京電力に対して値上げ拒否の申し立てをしませんか？賛同される方は拍手して下さい。（会場からは拍手）それでは、この件については法務部会の座長として東京電力に対して値上げを拒否する意見があることを伝えたいと思います。