

【Q&A 賃貸住宅紛争の上手な対処法〔第6版〕】

目 次

<b>第1章</b>	<b>賃貸借契約と賃貸人、賃借人の義務</b> .....	1
【Q1】	未成年者との賃貸借契約.....	2
【Q2】	外国人・高齢者であることを理由とする契約締結拒否.....	7
【Q3】	暴力団等排除条項.....	12
【Q4】	借家契約と消費者契約法.....	16
【Q5】	成年後見制度と賃貸借契約.....	19
【Q6】	賃借条件としての保険加入.....	24
【Q7】	合鍵による盗難と賃貸人および仲介業者の責任.....	28
【Q8】	鍵の交換費用の負担者.....	33
【Q9】	賃貸人・仲介業者の告知義務.....	36
【Q10】	心理的瑕疵と告知義務.....	41
【Q11】	アパートの水漏れ事故と賃貸人の責任.....	46
【Q12】	アパートの賃借人の失火責任.....	53
<b>第2章</b>	<b>賃借物件の所有者の変更と賃借人の権利</b> .....	61
【Q13】	賃借した建物の所有者が売買により変更された場合の 賃借人の権利.....	62
【Q14】	賃借した建物の所有者が相続により変更された場合の 賃借人の権利.....	65
【Q15】	賃借した建物が競売になった場合の賃借人の権利.....	70

<b>第3章</b>	<b>賃貸建物の修繕義務の存否、必要費・有益費の償還請求等</b> .....	79
	【Q16】 賃借建物の修繕義務の存否と修繕特約の効力（その1） ——小修繕・大修繕—— .....	80
	【Q17】 賃借建物の修繕義務の存否と修繕特約の効力（その2） ——屋根・雨どい等の修繕—— .....	87
	【Q18】 必要費償還請求権——ベランダの手すりの修理費用—— .....	91
	【Q19】 有益費償還請求権——水洗式トイレへの改造費用—— .....	95
	【Q20】 造作買取請求権——レストラン用店舗の備品・設備の 買取請求—— .....	98
<b>第4章</b>	<b>賃料増額請求、更新料</b> .....	103
	【Q21】 賃料の増額請求と適正な賃料額 .....	104
	【Q22】 賃料の自動改定特約 .....	109
	【Q23】 更新料 .....	115
<b>第5章</b>	<b>敷金・権利金等</b> .....	123
	【Q24】 消費者団体訴訟制度とはどのような制度か .....	124
	【Q25】 敷金・権利金・保証金・礼金等の意義（事業者契約の場合） .....	129
	【Q26】 敷引特約 .....	135
	【Q27】 敷金の返還時期 .....	143
	【Q28】 敷金返還請求権の差押え .....	146
<b>第6章</b>	<b>敷金返還義務および原状回復義務</b> .....	149
	【Q29】 敷金返還義務および原状回復義務についての考え方と 特約の効力 .....	150

【Q30】	退去時における賃借人の費用負担(1)……………	159
【Q31】	退去時における賃借人の費用負担(2)……………	162
【Q32】	賃借人が費用負担をすべき範囲と割合——カーペット の取替え、クロスの張替え——……………	167
〔図〕	設備等の経過年数と賃借人負担割合（耐用年数6年およ び8年・定額法の場合、原状回復義務がある場合）……………	172
【Q33】	ハウスクリーニング特約と賃借人の費用負担……………	174
<b>第7章</b>	<b>借家契約の解約・更新拒絶、解除……………</b>	<b>181</b>
【Q34】	借家契約の更新拒絶・解約申入れと正当事由の有無……………	182
【Q35】	定期借家制度の導入と契約更新の有無……………	190
	〈表1〉定期借家契約と通常の借家契約の違い……………	192
【Q36】	立退料の意義と算定方法……………	195
【Q37】	退去時の日割計算と違約金……………	201
【Q38】	借家人の賃料不払いと借家契約の解除・明渡し請求……………	205
【Q39】	無断賃借権譲渡・転貸と解除……………	214
【Q40】	マンション建替えの場合における賃借権の取扱い……………	218
【Q41】	賃借人が行方不明の場合の対処法……………	226
【Q42】	賃貸人の自力救済（「追い出し屋」問題）……………	231
<b>第8章</b>	<b>特殊な理由による解約・解除・対処法……………</b>	<b>237</b>
【Q43】	生活困窮者向け住宅にまつわるトラブル……………	238
【Q44】	高齢者と借家契約（その1）……………	244
【Q45】	高齢者と借家契約（その2）——終身建物賃貸借制度……………	249
【Q46】	各種の入居制限特約違反を理由とする明渡し請求……………	254
【Q47】	ペット飼育等を理由とする明渡し請求……………	259
【Q48】	隣人の騒音への対処法……………	264

<b>第9章</b>	<b>保証人関係の法律問題、保証人の死亡</b> ……………	269
	【Q49】 賃貸借契約における保証人の義務の範囲……………	270
	【Q50】 賃貸借契約の更新と保証人の責任、保証契約の解除の可否……………	272
	【Q51】 無断でなされた保証契約……………	278
	【Q52】 賃貸借契約上の保証債務の相続……………	282
	〔コラム1〕 賃貸借契約の保証——借金と賃貸借の共通問題——……………	285
	〔コラム2〕 賃貸借契約における不当条項と適格消費者団体の 差止請求……………	287
	〔コラム3〕 安全で快適な賃貸物件を提供すること……………	288
<b>第10章</b>	<b>特殊使用関係（社宅、公務員宿舎、公営住宅）</b> ……………	291
	【Q53】 社宅、公務員宿舎と借地借家法……………	292
	【Q54】 公営住宅と借地借家法、契約者（同居者）の死亡……………	297
	【Q55】 退職社員に対する社宅の明渡し請求……………	301
<b>第11章</b>	<b>賃貸借契約と震災等</b> ……………	307
	【Q56】 地震による損壊——修繕可能な場合……………	308
	【Q57】 地震による損壊——修繕不可能な場合……………	315
	【Q58】 地震による部屋の損傷と賃借人の原状回復義務……………	318
	【Q59】 地震と被災者生活再建支援法……………	322
	〈表2〉 災害の被害認定基準……………	327
	【Q60】 新型コロナウイルス感染症等を理由とする賃料減額の是非……………	330
<b>第12章</b>	<b>その他の問題</b> ……………	335
	【Q61】 賃借人からの解約申入れ……………	336
	【Q62】 賃借人が破産した場合の対処法……………	345
	【Q63】 賃貸人が破産した場合の対処法……………	350

【Q64】	物上代位による賃料の差押え	355
【Q65】	サブリース契約	359
【Q66】	保証会社・収納代行業者と賃貸人・賃借人間の問題	369
<b>第13章</b>	<b>紛争解決手段</b>	375
【Q67】	紛争解決の法的手段	376
【Q68】	契約締結の際の契約書チェック事項	383
<b>第14章</b>	<b>参考資料・関連書式</b>	387
I	賃貸住宅関係契約書	388
	賃貸住宅標準契約書について	388
	〔資料1〕 賃貸住宅標準契約書（改訂版）	391
	〔資料2〕 賃貸住宅標準契約書作成（改訂版）にあたっての注意点	402
	〔資料3〕 「賃貸住宅標準契約書」解説コメント	411
II	関連書式	422
	【書式1】 請求書（敷金返還請求）	423
	【書式2】 通知書（敷金返還請求）	424
	【書式3】 支払督促申立書（敷金返還請求）	425
	【書式4】 調停申立書（敷金返還請求）	428
	【書式5】 訴状（少額訴訟・敷金返還請求事件）	430
	【書式6】 訴状（敷金返還請求事件）	433
	・第6版あとがき	435
	・執筆者一覧	437