円山雅也弁護士の21世紀における家主のための法律・相談

定額精算制導入して毎月の家賃に分割加算して預託するのも手

問 貸し部屋が礼金、敷金、仲介手数料、保証人ゼロということで中古2階建て木造アパートを所有しています。入居者を募集したところ、すぐ満室になったよ駅に近いという利点だ！」と聞きました。

けで、これまでなんとか入居者を埋めてきましたが、最近この近辺にも新しいマンションやアパートができ、そのため、私のアパートなどは3分の1近くが常時空室となっているありさまです。

ところが、私と似たような状況にある同業者の知人から、「思い切っていき、順次具体的に問題点を考えてみましょう。

答 外食産業をはじめ、あらゆると、実際には、家主の方こそ「借りてくれてありがとう！」となりますから、賃室が少なかった頃と異り、現在はこの礼金はあまりもりとりされていないようで

保証人に代わるもの 信用調査機関とタイアップして入居以前にきちんと調べを

合によっては、これを毎月の家賃に分割加算して預託

『礼金、敷金、仲介料、保証人ゼロ』の物件

預託金です。

したがって、家主からすれば、これを0とすることは差し支えありませんが、そのため家主は、借家関係から生じる損害について有力な担保方法を失うわけです。

そこで、「敷金0」とする場合でも、家主側は、借家人が退去する時に予想される賃室の原状回復費用とかその他の予想される損害を、入居時においてあらかじめ算定し、その金額を借家人に預託させるとか、または前払いさせる方法などの分、家主側の減収になるだけのことです。

もっとも、近頃のように

礼金は、「部屋を貸してくださってありがとう！」ということで、入居にあたり借主から家主に支払われる謝礼金です。

これは、当事者が合意していれば、法的には全く問題のないお金のやりとりで、それが法外な金額とかでない限り問題にもなりません（法外な金額の場合、暴利行為で借家契約全体が無効となります―民法九〇条）。

したがって、このやりとりをやめる―「0」にすることはもちろん自由で、そのことはもちろん自由で、（これを「定額精算制」とか呼んでいるようです）がとられているようです。場

家人に預託させるとか、また

しかし、仲介業者の仲介した保証人がつけてあれば、家主としては心配ないわけです。

このように重要な存在である保証人を不要とするのが「保証人0」の意味ですから、その代わりに、家主にとっては借家人本人がちゃんとした誠実な人間であることが必要不可欠となります。

そのため、「保証人0」とする場合は、借家人本人の信用調査が重要となってきます。

中には、信用調査機関とタイアップして、この調査で失格とされた借家人との契約は断っている家主さんもいるようです。

作者・円山雅也

弁護士。大正15年、東京・京橋生まれ。日大法学部卒。裁判官を経て弁護士に。テレビ、ラジオ、新聞などを通じ平易な法律解説で活躍。昭和32年、参議院議員に当選。昭和57年から法務政務次官も務める。平成8年、勲3等旭日賞を受賞。著書は、「愛情裁判」（読売新聞社）、「法律感覚」（日本経済新聞社）、「円山雅也のビジネスマン六法」（ダイヤモンド社）など200冊を超える。

現在、離婚科学総合研究所主任研究員、同所が英知を傾け前向きな離婚に、新しい角度から取り組んでいる。

★離婚問題の問い合わせ先
離婚相談実務センター
http://www.rikonsoudan.com
TEL.03-3456-2908

礼金は、入居にあたり、借家人が家主に預託する金

敷金は、入居にあたり、借家人が家主に預託する金で、借家関係から将来家主に与える損害（例えば家賃不払いとか）があれば、家主は借家関係終了のとき、敷金から差し引いて損害をに至れば、当然、仲介業者に仲介手数料を支払わなければなりません。

この借家人側が支払う仲介手数料を不要にしようというのが「仲介料0」の意味です。

方法は、例えば、借主の支払金を家主が代わって支払うとか、いろいろ考えられます。

ということは、借家人本人が仮にいいかげんで無責任な人間でも、ちゃんとした保証人がつけてあれば、家主としては心配ないわけです。

このように重要な存在である保証人を不要とするのが「保証人0」の意味ですから、その代わりに、家主にとっては借家人本人がちゃんとした誠実な人間であることが必要不可欠となります。

そのため、「保証人0」とする場合は、借家人本人の信用調査が重要となってきます。

中には、信用調査機関とタイアップして、この調査で失格とされた借家人との契約は断っている家主さんもいるようです。

この辺をどう処理するかを家主、借主、仲介業者の三者間で協議する必要があります。

〈⑤「契約金」などの取りなわし〉

家主とすれば、「礼金、敷金、仲介料、保証人0」といった大サービスを借家人に対する代わりに、家主側が支払う金額を増額するとかした場合、これが法定制限に触れたりすることは許されません。

この辺をどう処理するかを家主、借主、仲介業者の三者間で協議する必要があります。

〈④ 保証人0点〉

借家人の保証人は、たんに借家契約上の債務（例えば家賃支払義務）のみならず、借家契約解除後の借家人の債務（例えば、立ち退きの遅延損害金）についても責任を負わされます。

もちろんこれも、当事者が合意すれば問題ありませんが、契約金がまあまあ多額になると、借家人からすれば、「なんだ！　それでは名目がちがうだけで、家賃は礼金や敷金をとられたのと同じではないかっ！」

これは、ちょうど、激安ビジネスが分からなくなり、借家人を集める効果につながらないことになります。

したがって、この契約金は、少なくとも、礼金とか敷金とかをかなり下回る金額でないと、集客効果がなくなります。

そうでないと、家賃も満足に払わない、ずるくて貧弱な借家人ばかりを集めて入居させたような結果になりかねません。

以上。

〈結び〉

以上のように、これまで借家契約の常道とされた礼金、敷金、仲介手数料、保証人を0にして、契約しようというのですから、当然家主側はかなりのリスクを負うことになります。

このリスクをより少なくするのは、一つにかかって借家人の資力と契約に対する誠実な履行です。

結果、中には「契約金」とかの名目で、わけの分からぬ金員の支払いを、契約と同時に借家人に求めている家主さんもいるようですから、その借家人を立ち退かせるための手間ヒマ費用など（例えば、裁判の手間ヒマ費用など）も加算され、借家人への契約当初のサービスがすべて仇となって返ってくるという危険を覚悟しなければなりません。

そんな適格を有しない借家人を入居させたら、不払い家賃とかその他の加害に対して一切担保がないのですから、その借家人を立ち退かせるための手間ヒマ費用など（例えば、裁判の手間ヒマ費用など）も加算され、借家人への契約当初のサービスがすべて仇となって返ってくるという危険を覚悟しなければなりません。

01.05.14

24時間体制で…

SOK
綜合警備保障株式会社

入居者からのクレームやトラブルに対応

鍵を失くした、水まわりが故障した…そんな時いつでも、24時間オンコールサービスが入居者からの電話を受付け、迅速・的確に処理します。

House Mate Kanri GROUP

ハウスメイト管理（株）
〒170-6041
東京都豊島区東池袋3-1-1
サンシャイン60 41F
●資料請求・お問い合せは
(03)3590-0912
●ホームページ
http://www.housemate.co.jp/

*システムのご提案は、一部の地域を除きます。

オーナー様に大きな安心「ハウスメイトシステム24」

「ハウスメイトシステム24」は、
全国88,000戸の賃貸住宅管理戸数を誇るハウスメイト管理（株）が、
そのノウハウをベースに、綜合警備保障（株）のネットワークを活用する独自のサービス。
24時間体制でハイグレードな物件管理をいたします。

ハウスメイトシステム24