



🍀 気になるアレコレ簡単解説 🍀 身近な法律のススメ

家賃滞納があるので建物の明渡を 請求したいけどどうすれば・・・

家賃の滞納があるので賃借人に出て行って欲しい！というご相談が最近増えています。本日は、そのような場合にどのような方法をとるべきなのか簡単に解説したいと思います。



千葉事務所所属 弁護士
松本 達也

1 賃料支払い請求

まず、家賃滞納が発生した場合は、賃借人に対して家賃の支払いを督促します。

少しの遅れならよいのでは…と賃借人が軽く考えているケースも多いため、賃借人に対して家賃を支払うようにしっかりと伝えることが重要です。

2 契約の解除

内容証明郵便で賃借人に対し契約の解除を通知し、建物の明渡を請求します。

賃貸借契約書に「1か月でも家賃滞納を怠った場合は直ちに賃貸借契約を解除できる」と記載されていることがありますが、裁判上は解除が無効となる可能性が高いです。事案にもよりますが、賃料不払いによる解除を行う場合には、民法541条(催告による解除)の要件を満たすことに加え、居住用建物の場合、家賃3か月程度の不払いが必要となると考えた方が良いでしょう。

3 訴訟提起

賃借人が建物明渡や未払い賃料の支払いに任意に応じない場合は、訴訟を提起します。

建物明渡請求訴訟は、家賃滞納の部分に争いがない事案であれば、3か月以内で裁判が終わることもあります。

4 強制執行

賃借人が、判決に従って任意に退去してくれれば良いのですが、残念ながら判決に従わないことも多いです。その場合は、強制執行手続きによって強制的に明渡を行います。

5 最後に

建物の明渡が完了するまでには、かなりの時間と費用が掛かってしまうことが多いです。また、訴訟中に建物を占有している人が変わってしまうこともあるため、占有移転禁止の仮処分という仮の裁判を起こしてこれを防ぐことが必要となるケースもあります。貸主にとっては建物明渡請求の解決が長引けば長引くほど、損害が拡大してしまいます。

建物明渡はスピード勝負のため、お困りの際には是非ともお早めに弁護士までご相談ください。

(文責: 弁護士 松本達也)

【お問合せ】よつば総合法律事務所 ☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐 <https://yotsubalegal.com/>

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋呑番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(野村証券のビル)

【東京事務所】〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目2番1号 岸本ビルディング6階

受付時間: 午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談 発行責任者大澤一郎(千葉県弁護士会所属登録番号29869)

【広告】本ニュースレターは当事務所と関わりのある方、当事務所の弁護士と名刺交換をさせていただいた方等に原則送付していますが日本弁護士連合会が定める「業務広告」に該当する可能性がありますので「広告」である旨の表記を本ニュースレター下部にしています。



代表弁護士大澤一郎の

「ワインが苦手な人のための ワインの選び方」

～第40回

ワイン用語「ニューワールド」～



ワイン売り場に行くと、「ニューワールド」(新大陸)という棚があることがあります。本コラムは1000円未満でおいしいワインを選ぶというコンセプトですので、今までニューワールドのワインを多くご紹介しています。

ワイン用語の「ニューワールド」とは「ヨーロッパ」の反対語のイメージで、アメリカ、オーストラリア、ニュージーランド、チリ、アルゼンチン、南アフリカなどのワインのことを言います。



一般的にヨーロッパのワインよりもニューワールドのワインはコストパフォーマンスが良いと言われています。そして、ニューワールドのワインを選ぶときに欠かせないのがブドウ品種です。ニューワールドのワインは、「このブドウ品種ならこのような味」というという特徴がはっきりしていたり、ワインのラベルにブドウ品種が書いてあったりとわかりやすいです。

他方、ヨーロッパのワインはワイン産地がラベルに書いてあるものの、そのワインがどのようなぶどう品種を使っているというようなことはラベルには書いてないことが多いです。

ということで、1000円未満でおいしいワインを探す場合にはヨーロッパ以外のニューワールドのワインがお勧めです。特に、白ワイン・赤ワインで有名な品種は以下のような品種です。

■白ワイン

- ・ソービニオンブラン ぶどうの匂いや味がよく出ています。
- ・シャルドネ さっぱりした味を楽しみたいときにお勧めです。

■赤ワイン

- ・カベルネ・ソービニオン これぞ赤ワインというイメージの味です。
- ・メルロー これぞ赤ワインという良さもありながら、少しなめらかな感じですが。

ワイン売り場に行って困った場合には、国名とブドウ品種名で選ぶと、良いワインに出会えます。

文責 弁護士大澤一郎

【お問合せ】よつば総合法律事務所 ☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐https://yotsubalegal.com/

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋香番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(野村証券のビル)

【東京事務所】〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目2番1号 岸本ビルディング6階

受付時間:午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談 発行責任者大澤一郎(千葉県弁護士会所属登録番号29869)

【広告】本ニュースレターは当事務所と関わりのある方、当事務所の弁護士と名刺交換をさせていただいた方等に原則送付していますが日本弁護士連合会が定める「業務広告」に該当する可能性がありますので「広告」である旨の表記を本ニュースレター下部にしています。



年末かけこみ

ふるさと納税



今年の申し込み期限間近なふるさと納税ですが、みなさま活用されていますでしょうか？本日はよつばのふるさと納税に関する意識調査&事務所近隣地域の人気返礼品のご紹介をいたします！



よつばスタッフに聞きました！ふるさと納税アンケート

Q1. ふるさと納税をしたことありますか？

ある  72.7%

ない  27.3%

Q2. (あると答えた方) 実際にもらったことのある返礼品はなんですか？(複数回答可)

1位 海産物 87.5% 2位 フルーツ 75% 3位 肉 62.5%

Q3. ふるさと納税をやるとしたらどのような返礼品がいいですか？(複数回答可)

1位 フルーツ 100% 2位 肉 72.7% 3位 海産物 54.5%

やはり食べ物が人気でした。Q2とQ3は順位の入替わりはあるものの、同じ返礼品がランクインしました。その他、アルコールやスイーツも人気がありました。



事務所近隣地域の人気返礼品のご紹介

柏市・千葉市近隣の返礼品を調べてみました。各市ランキング1位の品物のご紹介です。

柏市近隣

- ◆柏市 西京漬け・ミックス盛 寄付金額 10,000円
- ◆松戸市 Zopf パン焼き小屋ツoppセレクトパンセット 寄付金額 16,000円
- ◆野田市 ワインによく合う洋風イタリアンおせち 寄付金額 50,000円
- ◆流山市 FANCL(ファンケル)化粧品 寄付金額 10,000円

千葉市近隣

- ◆千葉市 ちば野菜ソムリエBOX 寄付金額 50,000円
- ◆船橋市 クリスマスケーキ フリュイ・ルージュ 寄付金額 12,000円
- ◆八街市 八街特産品使用 漬け魚詰め合わせ 寄付金額 10,000円
- ◆市原市 トップスーパーナノックスギフト(洗剤) 寄付金額 12,000円



※ ふるさと納税サイト「ふるさとチョイス」様を参考にさせていただいております。

柏市は返礼品の品数が多く、種類も豊富で驚きました。千葉市は1位は野菜でしたがそれ以外に公共施設のチケットの種類が多いことが印象的でした。

千葉県全域でみると海産物・フルーツ・野菜とバランス良く色々な返礼品があります。もしまだ迷われている方がおりましたら、千葉県の返礼品を検索してみたいかがでしょうか。

【お問合せ】よつば総合法律事務所 ☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐https://yotsubalegal.com/

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋香番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(野村証券のビル)

【東京事務所】〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目2番1号 岸本ビルディング6階

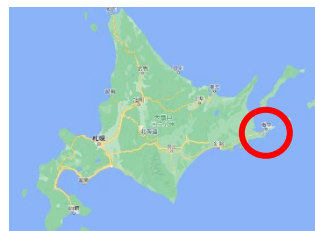
受付時間:午前9時~午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談 発行責任者大澤一郎(千葉県弁護士会所属登録番号29869)

【広告】本ニュースレターは当事務所と関わりのある方、当事務所の弁護士と名刺交換をさせていただいた方等に原則送付していますが日本弁護士連合会が定める「業務広告」に該当する可能性がありますので「広告」である旨の表記を本ニュースレター下部にしています。



私のふるさと自慢

— 第1回 前田徹 北海道根室市 —



ふるさと自慢の企画がスタートしました。記念すべき第1回は、私、前田徹が、故郷である『北海道根室市』の自慢をしたいと思います。

北海道根室市は、北海道本島の最東端にあたる市で、「朝日にいちばん近い街」と呼ばれています。人口は2万5000人ほどです。

夏は涼しく、避暑地としては最高です。もちろん冬は寒いのですが、意外にも雪はそれほど降りません。根室港には「流氷」がやってきます(注:来ない年もあります)。私が小学生のときには、学校の先生から、「危ないから、流氷には乗ってはいけません!」と毎年注意されていたことを思い出しました。

「根室」といえば、やはり海産物です。海の幸はなんでも美味しいです。サンマ、鮭、カニ、ウニ、ホタテ、いくら、・・・挙げたらきりがありませんが、その中でも、「花咲ガニ」は、国内では根室周辺だけで夏から9月頃まで水揚げされる幻の(?)カニです。味が濃厚で食べ応えがあります。是非とも一度ご賞味下さい。

美味しい海産物が返礼品としてもらえることもあり、「ふるさと納税」で根室市は人気があります。令和元年は寄付金額が全国5位と、毎年全国トップクラスです。私も毎年、ふるさと納税で根室市に寄付をしています。みなさん、おすすめですよ!

観光スポットは、納沙布岬(北方領土が見えます)、春国岱・風蓮湖(とにかく自然の景色が美しい)、日本一遅咲きの桜(5月に咲きます)などがあります。



納沙布岬

是非とも皆様にお勧めなのが、毎年8月9～11日に行われる「根室金刀比羅神社例大祭」です。北海道三大祭りの一つに数えられるほどの大きなお祭りで、令和2年に「北海道無形民俗文化財」に指定されました。



根室金刀比羅神社

根室金刀比羅神社は、200年以上の歴史を持つ神社です。社務所内には、「お祭り資料館」があり、豪華絢爛な御神輿などが見学できます。また、オリジナルの「お守り」や「おみくじ」も頒布されています。

根室金刀比羅神社 <https://www.nemuro-kotohira.com/>



花咲ガニ

北海道には何回も旅行に行かれたという方でも、道東の根室市まで足を延ばしたことのある方は多くないと思いますが、根室市をはじめ、道東には魅力的なスポットや美味しい物がたくさんあります。この記事に書ききれなかったお勧めスポットもまだまだあります。

この記事を読んで「よし、コロナが落ち着いたなら根室に旅行に行ってみよう!」と思って下されば幸いです。

根室市公式サイト <https://www.city.nemuro.hokkaido.jp/>

【お問合せ】よつば総合法律事務所 ☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐 <https://yotsubalegal.com/>

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋香番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(野村証券のビル)

【東京事務所】〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目2番1号 岸本ビルディング6階

受付時間:午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談 発行責任者大澤一郎(千葉県弁護士会所属登録番号29869)

【広告】本ニュースレターは当事務所と関わりのある方、当事務所の弁護士と名刺交換をさせていただいた方等に原則送付していますが日本弁護士連合会が定める「業務広告」に該当する可能性がありますので「広告」である旨の表記を本ニュースレター下部にしています。