

林俊夫・弁護士著 暮らしの交差点「法学入門」全国信用金庫協会広報誌「楽しいわが家」1989年7月号を読む

### 消費税実施に伴う家賃の値上げ

1. 平成元年4月のある日、弁護士A氏に後輩の大学生B君から電話がかかってきた。  
B 先輩、僕、アパートを追い出されそうなんです。  
A 何か、家賃の不払いでもしたの。  
B 違うんです。大家のCが家賃を受け取ってくれないんです。  
A え、一体どういうこと？  
B 実は、Cは、今まで月6万円だった家賃を急に4月から10パーセント値上げして、その家賃でないと受け取らない、嫌なら引っ越して下さいなんて言うんです。  
A かなり強引だね。  
B そうなんです。それに、値上げの理由は4月から消費税等で物価が上がるからだって言うんです。でも、消費税は3パーセントだし、明らかに便乗値上げです。第一、急に引っ越せなんて、ナンセンスだ…。
2. A マァ、落ち着いて。まず、B君は、いつからそのアパートを借りたの。  
B 去年の4月から2年間の契約です。  
A その2年間というのは、2年で賃貸借が当然に終了するという期間ではなく、単に家賃の据置期間と考えられているんだよ
3. B じゃ、1年で家賃を値上げするのは、不当ですね。  
A そうでもない。アパートの賃貸借も借家法という法律の適用があるんだけど、その借家法7条によれば、税金の負担が増加する等の特別事情があるときは、大家は家賃の増額を請求できるとされているんだ。  
B では、今回の値上げは仕方ないんですか。  
A いや、あくまで話し合いで、B君がCの請求に応じなければ、最終的には、裁判所にCの請求が正当かどうか判断してもらうことになる。それまでは、B君は、自分が正しいと思う家賃を払っておけばいいんだ。
4. B でもCは、値上げした額でなければダメだと言って、受け取ってくれません。  
A それなら供託をすればいい。ところで、家賃は毎月いつ払う約束なの？  
B 前月の未払いです。  
A じゃ、今月は少し遅れているから、すぐ法務局に行って供託をしたおいた方がいい。毎月供託しておけば、家賃不払いを理由にアパートを追い出される心配もないし。

B さっそく供託します。

A でも、今回は大幅な値上げだね。

B そうなんです。消費税なら3パーセントでしょう。第一、小規模なアパート経営しかしていないCに年間3千万円を超える収入があるとは思えません。

A それなら免税者で、値上げの理由もなくなるね。

B やっぱり、便乗値上げですよ。

A もう少し詳しく事情を聴いて調べないと軽々には言えないけど、そうかも知れない。

B 今度、相談に行ってもいいですか。もう気になって勉強どころじゃないし…。

A とりあえず供託しておいて、もう一度Cと話し合ったら来たらいい。

B お願いします。何か、ほっとしたな。