

2008年(平成20年)11月1日 土曜日

## 家賃値上げでトラブル

Q 月七万円に住居を借りていますが、半年前に大家さんから家賃を十万円に値上げするという通知がきました。値上げに応じることができないと考え、以前の家賃を持って行きましたが、大家さんは受け取ってくれません。やむなく供託していましたが、先日、大家さんから家賃を払わないから契約を解除するという通知がきました。どうしたらいいですか。

A 家賃額に争いが、あなたが受け取ってくれない場合、最終的には裁判で適正金額を決め、考える「相当額」を法

判では、証拠調べ、鑑定人の意見を聞くなどするため、適正額が決まるまである程度時間がかかります。



適正額が決まるまでの間、いくら払えばよいか迷われるかもしれませんが、借地借家法では、家主からの増額請求に対して、借家人は相当と思う家賃を支払えばよいことになっています(借地借家法三二条二項)。

支払うといっても、本件のように、大家さ

務局に供託すればよいのです。あなたが従前の家賃額を相当と考え、その額を供託しているのであれば、未払いにはなりません。ただ、後になって、月額十万円が適正との裁判が確定した場合に、供託額との差額三万円について、その支払期から年一割の利息を余計に支払わなければなりません。

## 裁判で適正額確定へ

ばなりません(借地借家法三二条二項ただし書き)。ですから、裁判確定までは適正と思う賃料額を供託し、仮に裁判でそれより高い金額が相当額とされた場合には、不足額と一割の利息を支払えば、家賃の未払いにはなりません。

従って、あなたには家賃の未払いはなく、大家さんからの契約解除の通知に効力はありません。賃貸借契約は継続していますので、心配する必要はありません。

(弁護士 松田健太郎)