

●弁護士（元検事）
愛知学院大学法科大学院特任教授
國田 武二郎（堀松出身）

東京地検、横浜地検、名古屋地検、岡山地検、福井地検等で捜査・公判検事として財政・経済事犯、公安・労働事犯、選挙事犯、暴力事犯、風紀・麻薬事犯、外国人犯罪、少年犯罪、交通事犯等数多くの事件を担当。また、高等検察庁検事として、若手検事の指導育成にも当たる。平成15年4月、20年の検事生活を終え、愛知県弁護士会に弁護士登録。あすなろ法律事務所という名称で法律事務所を開設し、弁護士として活動。弁護士会では、刑事弁護委員会、民事暴力対策委員会、被害者対策委員会、業務対策委員会に所属。

平成18年4月から愛知学院法科大学院特任教授に就任。その他愛知県警察学校などで講師

法 相 談 律

借地・借家を巡る諸問題(その2)

第2 賃借人が支払う費用について

Q1：家賃はなぜ前払いさせるのですか。

A：家賃の支払時期は、民法614条では「毎月末」と規定されています。しかし、この規定は、これに反する特約をつけることが許される任意規定で、実際の賃貸借契約書では「前月末日払い」とされているケースが多くなっています。もし、契約書にこのような家賃前払いとの特約がなければ、民法の規定どおり後払いでよいこととなります。家賃の前払い方式をとるケースが多くなつたのは、家主が家賃を滞滞なく得るために、賃貸借契約書に前払い条項を入れることが一般化したためであろうと思われる。

Q2：月の途中で契約する場合はどのように計算するのですか。

A：月の途中で契約する場合は、1ヶ月分の家賃を支払うのか、当月分をゼロにするのか、日割計算で支払うのかは、家主と賃借人の契約によって決まります。賃貸借契約書に定める場合は、「日割り計算をして支払う」としているケースが多いようです。賃貸借契約書で何も定めず、口頭でも約束しなかった場合も、日割計算をするのが通例です。

Q3：共益費(管理費)はなぜ物件によって大きく異なるのですか。

A：共益費(管理費)は定額とされることが多いのですが、その内訳はさまざまです。ア

パートやマンションなどでは、共用部分の電気料、水道料などが含まれますし、管理人を置いて管理している場合は、その費用が含まれていることもあります。また、これらの実費に基づくものだけでなく、家主の手数料(管理の手間賃)も含まれているのが普通です。これらの実費や手数料などをすべて含めて家賃を決めれば共益費(管理費)はゼロになりますし、逆に、共益費(管理費)を高く定めて家賃を低くするケースも見受けられます。このように、共益費(管理費)は、その性格が一樣ではなく、実費に基づかない部分を含んでいますから、その金額にも大きな差異があります。共益費(管理費)の金額は、家賃と同様に、家主と賃借人の約束によって決定されるものです。

Q4：共益費(管理費)は前払いですか後払いですか

A：共益費(管理費)の支払時期は、家主と賃借人の約束(契約)によって決めるべきものですから、前払いにしても後払いにしてもかまいません。

Q5：建物を借りるときの礼金(権利金)とは何ですか。

A：礼金(権利金)の性質はさまざまです。一般に、営業用店舗の場合は、営業上の利益の対価としての性質が強く、居住用家屋の場合は、家賃の一部の一括前払いとしての性質が強い、とされています。賃貸借契約書で、賃借権の譲渡・転賃をあらかじめ

家主が承諾する旨を定め、その対価として賃借人が礼金(権利金)を支払うことが明記された場合は、礼金にそのような特別の性質を持たせたこととなります。礼金(権利金)は、特別の約束がない限り返還されないのが通例です。しかし、賃貸借期間の途中で賃貸借が終了した場合、あるいは賃貸借期間の定めがなくなつてきわめて短期間で終了した場合には、礼金(権利金)の一部の返還を求めることができる場合もあります。

Q6: 仲介業者の手数料について教えてください。

A: 仲介業者の手数料は法律で規制されていません。すなわち、宅地建物取引業者が建物の賃貸借を仲介した場合の報酬については、宅地建物取引業法46条により上限が決まっています。居住用の建物の賃貸借の仲介では、依頼者の一方から受ける報酬の上限は、依頼者の承諾を得ている場合を除いて、家賃1ヶ月分の2分の一です。

Q7: 建物を借りるときの敷金はどう考えればよいですか。

A: 敷金は、賃借人の債務を担保するために家主が賃貸借契約書に賃借人から預り、賃貸借が終了してアパートやマンションなどを明け渡したときに返還されるお金です。すなわち、家主は、賃借人が滞納している家賃や、賃借人の不注意で家屋を傷つけたことによる損害金などを差引いて、賃貸借終了時に賃借人に敷金を返還します。また、賃貸借契約が終了したにもかかわらず賃借人が家屋を明け渡さなかったことによる損害金なども、敷金から差し引けます。特別何もなければ全額返してもらえます。

Q8: 保証金はどうですか。

A: 保証金は、通常は、事務所ビル、マンシ

ョンなどを賃貸借する際に賃借人が家主に預け、賃貸借が終了して明け渡し完了したときに返還されるお金です。敷金(家賃の数ヶ月分であるの)に対し、はるかに高額であるのがふつうです。保証金は、一般的には、敷金・貸付金・権利金などのいずれか、またはこれらを併せた性質があるとされ、その性質は一律ではありません。賃貸借契約でどのように定めるかによって、保証金の性質、取扱いが決まります。保証金は賃借人の債務を保証する旨を、契約で定めておくことが通常ですが、これは敷金と同様の性質を持たせるものです。また、保証金を預かるということは、家主は賃借人から長期にわたって無利息貸付を受け付けることでもあります。一定割合または一定金額を償却してその残額を返還する、と定められているのが通常です。毎年一定割合(金額)を償却していく方法と、経過年数に関係なく一定割合(金額)を償却する方法があります。なお、保証金は短期間で解約したとしても、一定割合(金額)の償却がなされる定めになっていることが多いようです。

Q9: 地代についてはどう考えればよいですか。

A: 地代をいくらにするかは地主の自由です。法律で定められた何らかの方法があるわけではありません。地代があまりに高額であると、借り手がつかないというだけのことです。提示した地代が妥当かどうかは借り手が判断し、土地を借りるかどうかを決めることとなります。通常は、地主が近隣の地代や利用目的などを参考にして地代を決定し、借り手となる人に提示するわけですから、地代は地主が自由に決定できると言つてよいでしょう。

これに対して、いったん地主と賃借人が

合意した地代を増額する場合は、地主が新しい地代(増額後の地代)を自由に決定できる、とは言えません。契約で金額が決定された地代を改定するのですから、相手方である賃借人の合意が得られず、賃借人が増額に応じない場合は地代が供託される、と言う問題も発生します。

Q10: 地代の支払方法、支払時期などについてどのようにすればよいですか。

A: 土地の賃貸借は、地主(貸主)が相手に土地を使わせることを約束し、賃借人が使用の対価である賃料を支払うことを約束することによって成立するわけですが、「賃料」は現金に限るわけではありません。すなわち、土地を使用する対価であればよいので、すから、地主と賃借人の合意によって、お金以外のもの(例えば、約束手形や労働力の提供、作物など)と定めることも可能です。賃貸借は、賃借人が土地の使用の対価としての賃料を支払うことを約束することによって成立しますが、その支払方法などについては地主と賃借人の合意によって決定されることとなります。したがって、支払時期については、例えば毎月末日までに次の月の地代を払う(月額前払い)一年に一回払う(年次の前払いは後払い)また支払方法・場所についても、地主が取りに来る・賃借人が地主に持参する、あるいは銀行振込にする、などいろいろな方法があります。いずれも地主と賃借人の間で自由に決定してよいのです。ただし、これらの点については何の定めもない場合は、宅地については賃借人がその月の分を毎月末日に地主のところに持参して支払う必要があります。

農業委員会委員選挙人名簿の登載申請について

平成20年1月1日現在で調整する農業委員会委員選挙人名簿の登載申請書は、12月中旬に区長(生産組合長)を通じて配布します。地区ごとに取りまとめのうえ、1月10日までに農業委員会事務局まで提出してください。

◎選挙人名簿に登録される方

平成20年1月1日現在で町内に住所があり、昭和63年4月1日以前に出生した方で、次の①②のいずれかに該当する方

- ① 10アール以上の農地を耕作している方
- ② ①の者の同居の親族か配偶者で、年間60日以上農地耕作に従事している方

※詳細については、お近くの農業委員又は委員会事務局(☎32-9290)までお問い合わせください。

アリス館志賀

催し物 新春イベント

1月5日(土)～6日(日)

「須単負スタンプラリー」や「なぞなぞ」でガチャガチャのチャンスをゲットしよう!! 「開運おみくじ」や「日替わり工作」などお楽しみいっぱい。

6日はくまっこ隊さんの「おはなし会」があるよ。
2008年も楽しいイベントを用意してま～す☆
アリス館に遊びに来てね!!



工作コーナー 節分工作

1月4日(金)～2月3日(日)

「陽気な♪おにマラカス」を作ろう!!



冬のとくべつ工作

1月の土・日限定(イベント日は除く)

何を作るかはアリス館に来てからの楽しみだよ!!

- * 必要な材料はすべてアリス館にそろっています。
- * 都合により内容を変更する場合があります。

企画展 中能登の民話

1月4日(金)～31日(木)

中能登に昔から伝わる「文化財」の写真展です。

お問い合わせ先

北陸電力(株)アリス館志賀 ☎ 0767-32-4321

開館時間 9:00～16:30(入場無料)

(12月28日～1月3日休館)

飯山	吉野	高田	大久保	仙崎	大葉	砂崎	太磨	麦谷	原田	畑中	久木	高原	藤沢	山科	氏名								
彩音	結菜	晴登	大和	愛真	雅晃	泉実	舞優	琉眞	空龍	美憂	小梅	奈央	優準	小陽									
愛祐	美智子	千知	健二	仁美	好彦	住菜	奈都	久充	智穂	美恵	康一	紗希	将徳	美竜	智裕	瑞穂	義秀	由美	真悟	亜佐	孝良	保護者名	
子樹	樹	草	舞	美	彦	菜	都	充	穂	恵	一	希	徳	保	哉	子	介	赤	住	末	吉	高浜	本籍または住所
徳田	矢駄	大坂	火打	福野	高浜	中泉	給分	赤住	上棚	鹿頭	矢駄	赤住	末吉	高浜	15名								

赤ちゃん
15名

大家	三島	古屋	桶谷	島中	海老	三室	上尾	稲畑	西田	近藤	畑脇	出口	坂中	深谷	杉本	天坂	坂本	白田	町居	松田	金法	鍛冶	宮武	大石	村西	長田	高橋	氏名	
千佳	由輝	智恵	浩美	幸恵	幸潤	明子	和成	加奈子	隆行	太一	未佳	章嘉	洋子	真	佳世	雅明	紀子	義人	恵理	順正	智絵	洋平	洋恵	佳奈	政人	香織	正之		
加賀	赤	矢蔵	能登	輪島	田原	徳田	安津	徳川	福井	仏木	北吉	富山	金沢	西海	七尾	中山	羽昨	鹿頭	白山	笹波	高浜	上野	白山	白山	白山	白山	白山	本籍	
市住	住	谷	町	市	原	見	見	尻	県	木	山	山	市	市	市	市	市	市	市	市	市	市	市	市	市	市	市	市	新本籍
米町	能登	野々	安津	川尻	仏木	富山	西海	中山	鹿頭	笹波	高浜	白山	金沢	18組															

結婚
18組

池端	堀	稲岡	間谷	小滝	竹内	木下	宮嶋	中島	福田	小馬	中本	西村	山本	仙崎	谷川	川島	干場	竹田	岩本	山下	河内	神田	福嶋	高瀬	古谷	板尾	氏名	
ゆき	昭三	美代子	そと	重吉	八ツ子	政子	セツ子	益生	吉太郎	清子	良雄	はつ	喜久	みよ	れい	三子	久助	松雄	金吾	廣義	秀雄	初枝	美枝	美枝	むつ	千代枝		
101	79	83	100	97	100	83	74	58	78	100	73	90	83	88	96	90	82	90	73	85	92	83	88	71	65	59	年齢	
歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	本籍または住所
里本	西海	代	坪	西海	大	末	西海	仏	印	富山	福	相	福	火	鹿	大	入	高	富山	徳	坪	火	高	北	末	米		
江	久	田	野	風	福	吉	風	木	内	富山	浦	神	野	打	頭	釜	浜	地	田	野	打	浜	吉	吉	吉	浜		
江	會	野	野	戸	福	吉	戸	木	内	富山	港	野	野	谷	頭	釜	町	頭	田	野	谷	町	町	町	町	町		

おくやみ
27名

1月の休日在宅当番医 休日夜間当番薬局

※診療時間は、午前9時から正午までです。なお、受診の際には、事前に病院へ電話連絡してください。
※休日夜間当番薬局 時間/午後8時～午前8時

	当番医名	住所	電話番号	当番薬局	住所
1日 (火・祝)	平場内科クリニック	羽咋市中央町	22-0238	高田薬局	羽咋市川原町
	田村眼科クリニック	羽咋市鶴多町	22-0026		
2日 (水)	松沼医院	宝達志水町敷波	29-3188		
	志賀クリニック	志賀町高浜町	32-5307		
3日 (木)	羽咋診療所	羽咋市柳橋町	22-5652		
	四蔵医院	志賀町仏木	37-1030		
6日 (日)	松江外科胃腸科医院	羽咋市松ヶ下町	22-7888	はくい薬局	羽咋市市場町
	河崎医院	志賀町高浜町	32-0019		
13日 (日)	新谷医院	志賀町末吉	32-3311	くすりのまき薬局	宝達志水町今浜
	いがわ内科クリニック	羽咋市鶴多町	22-7800		
14日 (月・祝)	前川医院	羽咋市酒井町	26-0210	押水瑠璃光薬局	宝達志水町門前
	池野整形外科医院	志賀町高浜町	32-0040		
20日 (日)	羽咋池野整形外科医院	羽咋市南中央町	22-0254	志雄瑠璃光薬局	宝達志水町荻市
	岡田医院	志賀町富来領家町	42-1921		
27日 (日)	疋島クリニック	羽咋市旭町	22-1205	羽咋菜の花薬局	羽咋市柳橋堂田
	ひよりクリニック	志賀町富来地頭町	42-2300		



ゆな
吉野 結菜ちゃん (矢駄)
おめめがキラリ☆と可愛い結菜。
これからたくさんの愛情を注ぐから、
元気で思いやりのある子に育ってね!
両親より
(父: 聡 母: 美智子)



しょうえい
菊田 庄瑛ちゃん (高浜町)
お姉ちゃんと仲良く。
優しく元気な子に育ってね。
両親より
(父: 庄洋 母: 奈津恵)



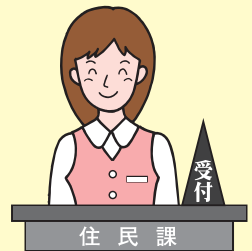
きゆ
酒井 樹由ちゃん (里本江)
悠大な 希望を抱き 世を上げ
大樹の芽の 自由なるままに
(追伸: 下線は姉三人の名前の一文字です)
家族より
(父: 剛 母: 祥代)



住民課窓口業務を土曜日も行います。

(ただし、期間を限らせていただきます。)

町では、役場の通常業務時間(月曜日から金曜日、午前8時30分から午後5時30分)に仕事の都合などで役場に来られない方の利便を図るため、毎週金曜日の時間延長を行ってまいりましたがご利用が少なかったため金曜日の窓口延長は廃止し、土曜日の試行を行います。どうぞご利用下さい。



【実施期間】

平成20年1月～3月
までの毎週土曜日(試行期間)
(祝祭日の土曜日は除く)

【実施時間】

午前9時から
午後0時30分まで

【対象窓口】住民課の戸籍住民関係窓口

【取扱業務】戸籍、住民票、印鑑証明、所得証明、納税証明(個人)の発行業務

※土曜日の印鑑登録は本人が運転免許証等の顔写真つき公的身分証明書をお持ちになった場合のみ取り扱うことができます。
(健康保険証ではできませんのでご了承下さい)

※他課や他の自治体等と連絡が必要なものは取り扱いできませんので、ご了承下さい。

お問い合わせ先: 役場住民課戸籍係 (Tel: 32-9125)

◎窓口での本人確認にご協力を!!

本人の知らない間に戸籍や住民票の悪用を目的とした虚偽(うそ、いつわり)の届出を第三者が行うという事件が全国的に相次ぎ、社会問題となっています。

当町でも虚偽の届出及び各種証明書の交付等を防止するため、本人確認をさせていただいております。役場住民課窓口へいらっしゃるときは、必ず印鑑と運転免許証が健康保険証など、公的身分証明書をお持ち下さい。

【訂正とお詫び】

広報しか12月号みんなの広場に間違いがありました。
菊田庄瑛ちゃん 父: 秀昭 母: 悠子 → 父: 庄洋 母: 奈津恵
つかんだ優勝 富来ますほ学童野球クラブ 森本潤也くん → 森山潤也くん
ここに訂正し深くお詫び申し上げます。

編集後記

あけましておめでとうございます。
先月、大聖寺高校の先生による地球温暖化に関する講演を聞いてきました。試算によると、30年後の石川県の気温は、現在の平均気温よりも4℃前後高くなるのだそうです。ぞっとしました。
今年は、自分一人くらいと簡単に物を燃やしたり捨てたりせず、「なんでもリサイクル」していきたいと思います。目指せCO2削減!