

# プラスワン通信

## 供託された地代について

10年以上地代の値上げをしていなかった為、固定資産税と物価上昇を理由に地代を増額することを借地人に通知をしましたが、値上げに応じてもらえず、旧地代を持参してきたので、受け取りを拒否していたところ、法務局(地方法務局等)に地代を供託されてしまいました。

- ①供託されてしまった地代は一部だけでも受け取れるのでしょうか？
- ②どのようなことに注意をしたらいいのでしょうか？

### ◆そもそも「供託」するとはどういうことか？

受け取り拒否をされて地代を支払わないでいると土地賃貸借契約を解除されてしまう為、東京法務局供託課(東京都23区以外は所轄の法務局出張所など)に相当と考える地代等を弁済供託することで、地代(賃料等)の不払い(債務不履行)を理由に、借地人は土地賃貸借契約の解除を回避することができる方法です。(民法494条)

### ①供託された賃料はいつでも受領することができる。

◆借地人が供託した地代は、賃料増額に関する紛争が解決するまで受領できないわけではなく、いつでも供託所に備え付けられている供託物払渡請求(還付請求)をすることによって、支払いを受けることができます。その際、借地人から送られてきている供託通知書が必要となるので紛失しないように保管しておく必要があります。

### ②注意点

◆「賃料の一部として」あるいは「賃料の内金として」と意思表示をした上で受領をしない場合は、供託された金額を同意したと見られてしまう可能性があり、注意が必要です。

◆地代等の賃料債権は、5年で時効(民法169条の短期消滅)に該当してしまうため賃料の増額に関する請求をする場合、少なくとも内容証明郵便を送ったり、調停や裁判等のアクションを起す必要があります。

地代を供託された場合、相手の要求が理不尽な場合は、地代値上げ請求訴訟(増額請求)を申し立て、毅然とした態度を示すことも重要です。(増加額が確定した際は、差額に年1割の利息を付けて受領できます。)、ただし、弁護士費用や不動産鑑定費用が多額にかかる為、まずは、専門家の意見を取り入れ、根拠となる数字や理由などを示しつつ話し合いをしていく必要があると思われます。(小泉)