

・賃料の変更について協議が成立しない場合・・・。

原則簡易裁判所・民事調停申し立てをし、裁判が確定するまでは、自らが相当と考える賃料を支払うが確定後、賃料が不足している場合はその超過額に年 1 割の利息を付けて返還する（借地借家法 11 条、32 条）といった手順を踏みます。

・法律が変わり一時金がとれなくなったことについて

今までの一時金がとれなくなったということで、一方的で根拠のない値上げでは認められません。

法律が変わったということだけでは、民法の基本原則で信義誠実の原則がありますが、この中の事情変更の原則を用いることもできないと思います。

<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/M29/M29HO089.html>

事情変更が認められるには、

- ① 事情が変わったこと
- ② 事情変更が予見不可能であったこと
- ③ 当事者のせいでないこと（無責性）
- ④ さらに、①、②、③の要件をみたしても、事情変更の結果、最初の契約内容で当事者を拘束することが信義に反し、著しく不当であること という 4 つの要件を満たす必要があります。