



稲荷町電停方面から当事務所所在ビル
JRF広島駅から徒歩8分 / 稲荷町電停 徒歩2分



けい ぞう
勁草法律事務所

「疾風に勁草を知る」
「会社経営者・個人事業主の皆様にとって
いつでも頼れる存在に」

お問い合わせ、ご予約
082-569-7525

遅くなりましたが、今年最初のメールマガジン配信になります。

正月に能登半島における地震発生、その翌日の航空機事故と慌ただしく始まりましたが、今年「甲辰」（きのえたつ）にあたる年になります。「甲」は十干の最初の文字で、物事の「はじまり」を象徴するとされており、「辰」は万物が成長して動きが盛んになる象徴とされているそうです。「物事のはじまり」「大きな成長」、そういったことがある実りある1年になりますよう、祈念いたします。

今回の記事は自宅での孤独死の場合家主に家賃の支払義務を負うかどうかについての記事と、会社の機密情報漏えいを防ぐための対策に関する記事などになります。

本年も引き続きどうぞ宜しくお願いいたします。



自宅での孤独死をした場合、家主に支払義務をどこまで負うのでしょうか？

24.01.22 | オリジナルメルマガ



最近では特殊清掃が業務として発展する等賃貸物件で高齢者等が亡くなるが増えているように思われます。亡くなる原因も自殺や病死その他の理由という場合があります。保証人となっている方や借主の相続人にとって負担は無視ができない問題となります。

このうち、保証人については法改正により責任限度額が必要であるとともに規制の関係がありここ数年の賃貸借契約については保証会社以外が保証人になるケースは少ないと思いますが、かなり前からの賃貸借契約については無視できない問題があります。

○亡くなる原因によって義務は異なるのでしょうか？

結論から言えば、異なります。借主側が家主に対して支払いを負う根拠は、契約終了から明渡までの原状回復の義務と賃貸物件の保管義務を言うものです。原状回復義務は国土交通省がガイドラインを出していますが、契約書上明記され説明されている部分には期間経過による自然な損耗以外の負担を借主が負うケースはあります。ここは最高裁判所の判断もあるところですが、今回は詳しくは触れません。実際には契約書でどこまで明示し説明をしてきたのかが大きなポイントになります。実際にかかる費用となりますので、単に見積書だけで当然に請求できるわけではないという点は注意が必要です。特に特殊清掃を既に済ませている場合に必要もなく契約書にも記載されていない点の取り換えなどを行うということになると、原状回復の対象に含まれるのか(原状回復とは言いにくい)という問題が出てきます。いずれにしても、項目や契約書の記載内容は注意が必要です。



これとは異なり、賠償請求は異なる点があります。何が異なるのかといえば死因によって賠償義務を負うのかどうかに大きな違いが生じるという点です。いわゆる「事故物件」について賠償請求が問題となるのは、借主が保管義務に違反して損害を貸主に与えたためですので、ポイントとなるのは保管義務の違反があるのかどうかという点・損害の金額がどこまでなのかという点です。

○保管義務の違反はどのような場合に存在するのでしょうか？

キーワードを入力

検索

勁草法律事務所

▶ オリジナルメルマガ

カテゴリ

▶ ビジネス【税務・会計】

▶ ビジネス【マーケティング】

▶ ビジネス【人的資源】

▶ 業種別【飲食業】

▶ 業種別【医療業】

▶ 業種別【歯科医療業】

▶ 業種別【美容業】

▶ ビジネス【助成金】

▶ 業種別【介護業】

▶ 業種別【建設業】

▶ 業種別【不動産業(相続)】

▶ 業種別【不動産業(登記)】

▶ ビジネス【トピックス】

▶ ビジネス【法律豆知識】

メールマガジン会員登録

最新情報をRSS購読

「事故物件」とは心理的瑕疵と呼ばれる、簡単に言えばかつて大事故や事件が存在し、居住に対し人に心理的障壁を作り賃貸自体難しい状態を作る点が問題になります。清掃が終われば問題解決かといえば、今述べた状態は解消したとは言えなくなります。裁判例も、事故・事件・自殺について、保管義務の違反と賠償請求を何かしら認めたものはあります。

義務違反は故意(義務違反になる事実を認識)・過失(認識していなくても対応して避けることができた)がある場合に認められます。もらい事故の場合とはもかく、自殺の場合であっても、事故物件になる原因にあたることは一般にわかるところなので、この場合には義務違反に当たることは分かりやすいところです。この場合には損害額がどの程度なのかがポイントになります。

これに対して、孤独死の場合(特に原因不明の場合)には話が変わってきます。それは、自殺の場合とは異なり、事故物件になるだろうことを分かっている何かを積極的に行ったわけではないという話です。要は故意がなく、何かしらの過失がないかがポイントになります。

特に病気もなく突然亡くなっているケースや何かしらの全くのもらい事故の場合には保管義務違反になることを分かっていたはずであろうにもかかわらず避けられなかったとは言えなくなります。これに対し、大きな持病を抱えていて自宅生活を行うのに大きな問題を抱えているケースや入院が必要な状況では、自宅での生活に難を抱え生活を続けることで病気の大きな悪化等が見込まれることもありえます。亡くなる原因がこの話と直結している場合には、原因と結果が結びつき、過失があったのではないかという話が出てきます。

そのため、それまでの生活や健康の状況は大きな問題となります。大きな持病や死亡に近い時期に入院をしていて、死亡原因(死亡検案書に記載があります)が重い病気ということとなるとその可能性が大きくなるので確認が必要です。借主の親族の場合には確認ができる一方で、貸主側にこれらの事情を把握するのは難しいこととなります。自殺と異なり、それ以外の原因での孤独死の場合には賠償請求ができる(認められる)場合が限定されますので、生活状況などに問題があると考え請求を行うか・原状回復さえできればいいと考えるかは一つの判断になります。ただ、少なくとも突然に亡くなった場合には請求が当然できると考えるのはリスクがあります。

このほか、請求額も経営上これだけ減収リスクがある(賃貸ができない・家賃の減額が必要・その後売買の際に説明義務があるなど)からすべて反映ができるかといえば、そう簡単ではありません。この損害は「逸失利益」と呼ばれる将来得られるはずのものが得られなくなるという意味のもので、特に裁判例上は控えめに算定されます。裁判例では個別のケースにより異なりますが、実際には長くても2から3年程度の金額がせいぜいです。これも、実際には家賃を避けて賃貸ができていない場合にはそもそも損害が生じていないのではないかという問題が出てきます。金額面を含め協議をしている最中に様々な原因から別に借り手が見つかる場合には、ここを無視できない点は頭に入れておくべきです。隠して話をつけたところ、後で判明した場合には和解について取り消しの理由があると主張を受ける可能性もあるためです。

○借り手側の対応は？

他に負債があるケースなどでは、借り手の相続人は相続放棄をすることを考えるのが一つの方法です。期間の制限には注意が必要ですが、単に特殊清掃を依頼した場合には借りている物件の保存行為をしただけで、遺産からお金を出していない限りは特に問題がないように思われます。

貸し手側としては、相続放棄の可能性のあることは頭に入れておくとともに、実際に相続放棄をしたかどうかを確認する必要があります。相続放棄をした場合には家庭裁判所から相続放棄の申述受理の証明書が出るのでそのコピーをもらうということがあります。

次に保証人の場合ですが、明渡までの未払い家賃を含めて支払いの責任を負います。原状回復の内容がどこまでかの確認をすることは必要ですが、家賃分の賠償(将来のもの)は、今回触

れてきた保管義務の違反があるといえるか・金額的に見て妥当性を持つかどうかという点の検討が必要になります。貸主の側は同じような見通しをしつつ、解決までの期間をどこまで掛けるのかを考えることになろうかと思われま

勁草法律事務所

〒732-0824

広島県 広島市南区的場町1-2-16 グリーンタワー5F

電話番号082-569-7525 (代表)

FAX番号082-569-7526

Copyright © ACCS Consulting Group All Rights



会社の秘密情報の漏洩を防ぐためにはどのような対策があるのでしょうか？

24.01.27 | オリジナルメルマガ



どのような会社でも、個人情報を含むお客様情報や、営業秘密など会社から漏洩されると困る情報を所持・保管していることと思います。近年では社員や取引先からの漏洩、外部からの攻撃など様々なリスクにさらされているといえます。こういったリスクの被害を受けると場合によっては莫大な損害が発生することもあります。

このような会社の財産の一部ともいえる秘密情報を守るにはどういった対策が取れるかということについて、今回は主に社員や取引先との関係で可能なことについて見ていきます。

○会社の秘密情報漏洩防ぐために参考にできるものは？

上記のように、会社の秘密情報は色々なルートから漏洩する可能性があります。少し前のIPA(独立行政法人情報処理推進機構)の報告書によると、一番多いのは今いる従業員などのミスによる漏洩、それ以外では正社員の中途退職者からの漏洩が多い(この2パターンで7割近く)という結果が出ています。正社員の方が契約社員・派遣社員より秘密情報にふれることが多いという点から来るものと思われる。



こういった秘密情報の漏洩対策について詳細に書かれたものとして、経済産業省の「秘密情報の保護ハンドブック」があります。これには情報漏えい対策として有効と考えられるもの、漏洩したときに推奨される対策について網羅的に載せたものとなっています。そのため、漏洩元としても、先の従業員・退職者からだけでなく、取引先やそれ以外の外部から漏れた場合も含めて、それぞれについての対策が書かれているのが特徴的です。

また、実際に防ぐにあたってどういった契約書や規程を作れば良いのか、参考となる書式の雛形も掲載されています。

なお、「秘密情報の保護ハンドブック」は全体のページ数が200頁以上とかなりまとまっておりますので、目を通すのに重すぎるという方には「秘密情報の保護ハンドブック～企業価値向上に向けて」のコンパクト版の資料が要点をまとめてありおすすめです。こちらには実際の事例と対策、ポイントがわかりやすく取り上げられていますので、問題となる場面や会社の規模などに応じて参考にされると良いと思います。

キーワードを入力

検索

勁草法律事務所

▶ オリジナルメルマガ

カテゴリ

▶ ビジネス【税務・会計】

▶ ビジネス【マーケティング】

▶ ビジネス【人的資源】

▶ 業種別【飲食業】

▶ 業種別【医療】

▶ 業種別【歯科医療】

▶ 業種別【美容業】

▶ ビジネス【助成金】

▶ 業種別【介護業】

▶ 業種別【建設業】

▶ 業種別【不動産業(相続)】

▶ 業種別【不動産業(登記)】

▶ ビジネス【トピックス】

▶ ビジネス【法律豆知識】

メールマガジン会員登録

最新情報をRSS購読

○情報漏えい防止にあたってまず行うべきことは？

そもそも漏洩を防止すべき情報にどのようなものがあるのか、自社でどのような情報が守るべき財産的価値を持つのか、棚卸しして整理することが必要になってきます。その上で、重要度に応じて秘密情報とすべきものを定め、それに応じた対策・対応を行っていくことが重要になります。会社で要秘密情報として管理することに重きを置くのか、他社との共同開発等を睨んで有効活用が出来るようにするのか、振り分けていくことになります。これらの具体例については、先の秘密情報の保護ハンドブック後半部分で、秘密情報の管理を戦略的に分けて、認知度の向上・用途拡大のため一部の技術を無償で提供する企業の事例紹介もあります。

また、情報については他社から秘密情報の侵害であると主張されるリスクもありますので、自社の独自情報であることを裏付けられるようにしておくことも大事です。それにあたっての対策として、秘密情報生成の経緯に関する資料などの保存、転職者から秘密情報の流入がないように前職での職務内容や契約内容の確認、情報の出処についての確認などを行うこと、あるいは他社の秘密情報かどうか疑わしい場合、相当の注意を払っていたとすることが必要となってきます。

○情報漏えいを防ぐために取りうる対策とは？

情報漏えいを防ぐにあたっては、大きく3つの視点から(細かくは5つ)の対策を取ることを上記ハンドブックでは勧めています。

まずは物理的・技術的に防ぐ方法として、秘密情報に近寄りにくくするための対策(アクセス権の設定、秘密情報の管理されている部分の立ち入り制限、秘密情報を保存したパソコンのインターネット接続禁止など)・秘密情報を持ち出さないようにするための重要資料の回収、外部へのアップロード制限が挙げられています。また、心理的に抑制するために漏洩がされるとバレるという環境作り(防犯カメラの設置、職場の整理整頓、関係者以外立ち入り禁止とする・PCログの記録など)、秘密情報とわかるようにするための明示・ルールの設定・周知、研修の実施・秘密保持契約の締結などが挙げられています。

最後に社員の中でやる気を高め、秘密情報を持ち出そうとする考えを起こさせないようにするための取り組みとして、ワーク・ライフ・バランスの推進や社内表彰、漏洩することによる刑事・懲戒処分がありうることの周知などを挙げています。

また、併せてこういった対策をとっていても漏洩が発生した場合に備えて、手順などをマニュアル化しておくことも必要になってきます。

こういった情報漏えい対策は各社により取り扱う情報や企業の規模、従業員数などが異なりますので、どのレベルで対応が出来るかそれぞれでの検討、体制整備を行うことが重要です。その上で整備した体制に沿った対応を行うことで、情報漏えいが発生することを防げるようにしましょう。

勁草法律事務所

〒732-0824

広島県 広島市南区的場町1-2-16 グリーンタワー5F

電話番号082-569-7525(代表)

FAX番号082-569-7526