

教えて! まちの法律相談所

case06

大家さんからの立ち退き要求、従うべき?

Q

私は現在のアパートに住んで3年になります。周辺の環境が良く、駅にも近いので気に入っています。ところが最近になって、大家さんから突然、「今年中に立ち退いてほしい。できなければ家賃を1万円上げたい」という連絡がありました。子どもが生まれ、ただでさえ家賃を払っていくのが大変な時期なので、困っています。大家さんの申し出を受けなければならぬのでしょうか?

A

借地借家法では、大家が、契約の更新拒否や解約を申し入れるには、同法の定める「正当の事由」が必要となります。この「正当事由」については、大家の自己使用の必要性と借り主の借家利用の必要性について比較した上で判断されます。

この場合、「建物の賃貸借に関する従前の経過」「建物の利用状況」などの具体的事情、さらには「立退料」の提供についても考慮の上、「正当事由」があるかどうか判断されます。

よって、本件では、大家からの立ち退き要求に応じる必要は原則ありません。大家が調停を起こしてくる可能性はありますが、借り主としては大家の立退請求の「正当理由」を争いつつ、大家から立ち退き料の提案があれば一応検討してみるくらいのスタンスでよいと思います。

借家の賃料を求めることができるのは、賃貸借契約後に相当期間が経過して地価が上昇したり、固定資産税の負担が増大したりして、賃料が近隣の家賃相場と比較して不相当となったときに限られます。万一、大家がこれまでの金額の家賃を受け取らなければ、借り主は家賃を法務局に供託して賃料未払いによる解除を免れることができます。

大家が賃料増額を求める調停を起こしてくる可能性もありますが、近年は地価下落が見られ、賃料が不相当になったことを証明することは困難です。仮に裁判になっても、これまでの家賃と比べて極端に高い増額請求が認められることはありません。ですから、借り主としては安易に妥協せず、強い態度で臨んでください。



今回のポイント

✓ 大家が契約の更新拒否や解約申し入れをするには、借地借家法の定める正当事由が必要。

✓ 借家の賃料増額が認められるのは、大幅な地価上昇時などのみ。いつか要求には、強い態度で臨むべき。

ご相談はお気軽にお問い合わせください。

ご相談は30分500円より承ります。また、クレジット・サラ金など借金問題についての初回の相談は無料となります。

この他にも幅広く担当しています。

■ 債務整理、消費者被害などの個人の法律問題 ■ 契約書作成・チェック、債務回収などの企業法務 など

公式ホームページ <http://www.masakikenji.com/>



弁護士法人 名城法律事務所 所属
弁護士 正木 健司

〒461-0015 名古屋市中区東片端町23番地
東片端サンコービル2F

TEL 052・961・3071 (弁護士正木あて)
FAX 052・961・6095

アクセス 地下鉄桜通線「高岳駅」より徒歩約8分
地下鉄名城線「市役所駅」より徒歩約10分
JR「名古屋駅」より車で約15分