

「困ったなあ」

に答えます

佐々木知子の
法律相談



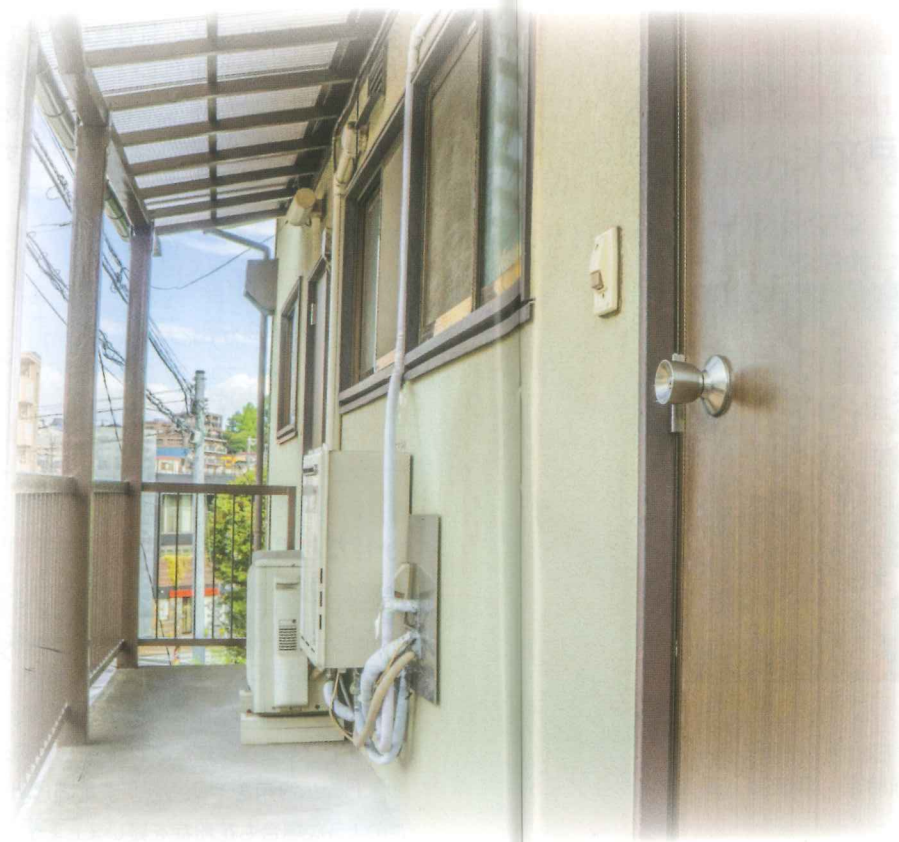
佐々木知子
ささき ともこ
弁護士
帝京大学法学部教授

アパートに残っている一人に
穏便に出て行ってもらいたい…

古い貸家についてのご相談です。近所に大学があるので、主人の亡親が30年ほど前、空き地に学生用の木造アパートを建て、1階2階計8室を貸していました。部屋は各6畳、各階に共同トイレと炊事室があります。賃料はもと3万円だったのをだいぶ前に4万円に値上げしてからずっと据え置きで、2年毎の自動更新の際、更新料も取っていません。新たな募集はしておらず、現在1人がいるだけです。この人は学生ではなく、70歳近い男性です。どういう経緯で貸すことになったのかは分からないのですが、当初からずっとここにいて、あまり外出をして

いる気配もありません。もちろんもう働いてはいないのですが、賃料は毎月きちんと払ってくれています。固定資産税や維持費など完全に赤字だし、私も主人もこの人に出て行ってもらって建物を壊し、あとは駐車場にするか、売却して老後資金の足しにするか、あるいは嫁に行った2人の娘のどちらかが私たちの近くに住み

たいのであれば、生前贈与することも考えています。彼は遠い郷里に帰る気配もいっそうになく、ここにこのままずっといたいようなのですが、私たちもボランテアを続けるわけにもいかず、穏便に出て行ってもらいたいです。何か良い方法があるでしょうか？



こういうのが実際問題として、一番対処に困りますね。

まずは法律的な話をしましょう。賃料不払いはないので、債務不履行解除はできません。その他の解除ですが、従来は、大家自らそこに住まないといけない事情ができたといった「正当な事由」がない限り、解約できないとされてきました。しかし借地借家法が変わり、十分な立退き料を支払うこともその事由に含め、解除を認めるようになっていきます（28条）。

立退き料はどれほどの額なのか？一般的には賃料5〜6年分は覚悟しておくべきでしょう。この男性の場合は、30年も住み、高齢の独り暮らしなので、今から新しい住居を見つけて新たな生活を始めるといっても大変なので、裁判所は10年分位出しながらと言ってくるかもしれません。つまり500万円位。まさか、ばかばかしいと言われるかもしれませんが、裁判所という所はさように、大家（強者）ではなく借家権者（弱者）の味方なのです。

まずはこちらの窮状も訴え、相手に退出を促す際に十分な額の立退き料を提示する。もし金額交渉になれば、できるだけ譲歩する。法外な額を提示されたり、あるいは絶対に出て行かないということであれば、裁判を起さざるを得ません。裁判官によっては相手に完全に同情し、解約を認めないかもしれません。その場合は賃料不払いを待っての解除しかできません。

さて、現実問題として、新たに物件を賃借するには連帯保証人が要りますよね。無職者はそもそも借りづらいです。つまりその男性はいくら立退き料をもらっても実際に次の住居は難しく、簡易宿泊所のような所に

しか住めないかもしれません。その点は民生委員を通すか区役所に問い合わせるかして公的にどういう保護が可能か調べてはいかがでしょうか？

加えて、契約時の連帯保証人は誰ですか？未だに健在ですか？本来は更新の度毎に確認して取り直すべきでした。今からでもその点を確認し、もし健在でなければ、誰か別の保証人を入れてもらうべきです。保証人がいないということであれば、それを含めて上記の解約交渉に入つてよいと思います。このままでは病気で入院したり亡くなられたりした場合、大変困ったことになりかねませんよね。

連帯保証人が健在か、公的保護が可能かを確認し、
十分な額の立退き料を提示し、退出を促しましょう。