

相談事例

ID: 03-01-006

相談タイトル

70年程借りている戸建借家からの立ち退きについて（新型コロナ関連）

Q：ご相談内容

現在の大家さんの父親の代に、口約束ですっと住み続けてかまわないと言われ、賃貸借契約も結ばず、安い家賃（現在2万円弱）で、70年程借りてきた一戸建ての借家。

2～3年前から、大家さんに近隣の相場で家賃を7万円程度に値上げするか、立ち退き料20万円を支払うので立ち退いてほしいと言われている。退去を拒んでいたことで、現在の大家さんとの関係はあまり良くなく、代理の司法書士、不動産業者、弁護士などが窓口となり、6月末の退去を求められている。大家さんに迷惑もかけたくないので、退去するのはやむを得ないと考えているが、新型コロナウイルスに感染することは避けたいので、引っ越し時期を感染が収束するまで待つてほしい旨要望している。どのように対応したらよいか。

A：回答

口約束であっても、過去の事実の状況から現在の内容での契約が行われたと解されます。賃貸借契約書の取り交わしが無いので、契約の解除についての扱いについては、双方での話し合いが必要となります。普通賃貸借契約の更新拒否や解除については、賃借人が拒んだ場合には、貸主（大家さん）に正当事由がなければ、更新拒否や解除は原則出来ません。

長い間の経緯もありますので、退去時期については相談者の意向を伝え、更新拒否や契約解除の一般的な取り扱いも理解していただく中で、大家さんと協議される事がよいと思います。なお、今後決定した内容は覚書等の書面にして取り交わされた方がよいと考えます。