

相談事例

ID：03-01-008

相談タイトル

賃貸物件からの退去に伴う違約金支払いについて

Q：ご相談内容

昨年8月に、賃貸借契約をして居住している住宅。当初家賃（1ヶ月）がフリーレントであり、ただし、1年未満での退去については、違約金が発生する旨の特約がついている。
入居時から複数箇所に不具合があった。ベランダの穴については、12月になってようやく修理してくれたが、エアコン室外機の故障、他についてはいまだに直しに来ない。貸主に直接申し出しようと、貸主の住所地を訪ねたが、そこには貸主はいないことが判明した。何も修理をしてくれないので、退去を考えているが、1年未満でもこのような状況から違約金は発生しないと思うがどうなのか聞きたい。

A：回答

契約書を確認できませんので事実関係の確認ができませんが、1年未満の退去についての違約金については、契約書の中に、特約事項等として記載されているものと考えますので、契約上は有効なものとは思われます。
退去に伴う違約金支払い免除については、入居時から家賃に見合う対価である収益が得られていないとして、管理会社と交渉を行い、了解を得て、違約金の免除や減額を求めることとなります。
現状、家主の方と交渉ができない状況のようですので、管理会社との交渉を進め、場合によっては、家主と話の出来る連絡先等を知らせてもらい交渉を行うこととなります。