

相談事例

ID：03-01-023

相談タイトル

賃貸アパート契約解除に伴う違約金の請求について

Q：ご相談内容

賃貸アパートに入居したが、玄関ドアの建て付けが悪く、しまった状態でも隙間が空いている状況で防犯上問題があるので、管理会社に根本的な視点からの修繕をお願いしたが、現場の確認は行ってくれたが、ガムテープを貼っておけば大丈夫との対応であった。

おまわりにもいい加減な対応であったので、賃貸借契約の解除を申し入れたが、解除にあたっては、違約金がかかるとの連絡があった。

契約約款には、1年以内の契約解除には違約金が掛かることの記載があるが、解除に至る原因が、管理会社側の対応にあるのに、違約金を払わなくてはならないのか聞きたい。

A：回答

賃貸借契約書に特約等で記載されている「1年以内の契約解除には違約金が発生」とする内容は、お互いの契約当事者が真摯かつ任意に合意し契約が結ばれたものであれば、無効と言うことにはなりません。

お話の内容では、賃貸人（管理会社）が賃貸物の使用収益に必要な修繕を行う義務があるとする民法の規定に抵触しているものと考えられますので、そのことを理由として、相手方とまずは修繕について協議を行うことになると考えます。協議の結果で契約解除という事であれば、違約金の支払いを免除するよう主張することになると考えます。

相手方がその要求に応じないようであれば、弁護士等に法的にどのような対応があるか相談していただくことになると考えます。