

相 談 事 例

ID : 03-02-008

相談タイトル

入居している賃貸物件からの退去要求について

Q：ご相談内容

最近になり、入居している賃貸物件の管理会社（不動産業者）から、賃貸物件が老朽化しており危険なため、2～3ヶ月後に解体予定のため退去してほしいとの話を受けた。
別の物件を探してくれているようだが、急な申出であり転居するにも諸々の費用がかかるので、早急な対応は難しい状況である。
今借りている物件から退去することはやぶさかではないが、家主側の申出に全て従わなければならないのか聞きたい。

A：回答

賃貸借契約の貸主側からの、契約解除や契約更新の拒否については、借地借家法でその手続きにルールが定められています。契約更新の拒否では1年前から6ヶ月前までの間に、契約更新しない旨の通知を行い、賃借人（相談者）が了承しなければ、貸主に「正当事由」が無ければ契約の更新拒否はできないこととなります。契約解除についても6ヶ月の経過後の対応となり、賃借人（相談者）が了承しなければ、貸主に「正当事由」が無ければ解除は出来ません。
また単に「老朽化」ということが「正当事由」に認められるかも問題があります。
現在の状況では、貸主側からの申出を拒否することは可能と考えますが、相談者の方が、退去（転居）することもやぶさかではないとお考えであれば、退去に伴う諸費用の負担等の条件を話すなかで、判断されることが良いと考えます。