

相談事例

ID: 03-01-044

相談タイトル

賃貸住宅退去に伴う対応に関する保証会社との関係について

Q：ご相談内容

木造2階建て全8戸のアパートの1階に入居したが、2階からの騒音がひどく眠れないような状態のため、2階の住人（外国籍）に直接注意をしたり、不動産会社に話して改善を申出たが一向に改善されない。我慢できない状況のため退去しようと思い、不動産会社に伝えると「契約書に記載されている通り、2年未満での退去となるので違約金が発生する」と言われた。入居時の説明には無かった旨伝えたところ「担当は退職したので分からない。契約書に記載されていることなので」と言われたが、違約金などは払いたくない。不動産会社に訴えられたら裁判するつもりなので構わないが、今後の保証会社との関係で、保証契約ができなくなるのは困る。弁護士会の無料電話相談に聞いたが、そういうことは分からないと言われた。このような状況で保証会社と契約がきなくなることはあるのか。

A：回答

現在の賃貸借契約に基づく保証会社との保証契約の内容が、家賃債務だけでなく原状回復費用や違約金など金銭債務全般が含まれているものと、相談者の方が違約金を支払わずに退去された場合、保証会社が立替え払いを行い、相談者の方に請求することになりますので、危惧されている、今後、保証会社との保証契約ができなくなるのではという事、以前の問題が発生します。

不動産会社から訴えられたら裁判を行うつもりと云うことですが、不動産会社には訴えることのできる債権はないので、相談者の方自らが、賃貸人や管理会社を訴えることになると考えます。相談者の方の考えについては、保証会社には経緯を伝えておいたほうが良いと思います。場合によっては保証会社から訴訟を起こされることも考えられます。