

相 談 事 例

ID： 03-01-058

相談タイトル

賃貸借契約解除に係る賃借人の主張できる権利について

Q：ご相談内容

貸家の建っている土地は、貸家の大家が土地所有者から借りているもの。貸家の大家に対し土地所有者から土地の返還要求があり、建物も古く老朽化しており、解体費用については土地所有者が負担する旨話があったことから、大家が土地を返還することとなった。当初は今年いっぱいまで住めるとの話だったが、解体費用の値上がり等が予定されているとのことで、5月末までに退去してほしい旨言われている。賃借人として経済的な面を含め何らかの要求ができるのか聞きたい。主張できる権利はどのようなものか。

A：回答

賃借権の主張について最も確実に実行できるのは、建物登記簿に賃借権を登記することとなりますが、家主（所有者）の協力がなければ登記はできませんので、現実的ではありません。借地借家法では、賃貸借の解除については、大家さん側の申出があって、それを賃借人（相談者）が拒んだ場合、大家さん側に正当事由がなければ契約の解除は行えません。このことが基本的なルールとなりますので、立ち退きを求められている状況の中で、そのことを了承するに当たっての補償（立ち退き料）や他の物件への移転に伴う費用弁済等を求め交渉を行うことになると思います。